

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung



Bebauungsplan 1-118

Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße

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

gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

I.	Art und Weise der Beteiligung	5
II.	Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen.....	7
1.	Berliner Feuerwehr; Stellungnahme vom 26.03.2025.....	7
2.	BSR Berliner Stadtreinigung; Stellungnahme vom 16.04.2025	11
3.	BVG, Infrastruktur-Management Omnibus & Straßenbahn Zentrale Aufgaben & Abt.-Steuerung; Stellungnahme vom 15.04.2025.....	13
4.	BWB Berliner Wasserbetriebe; Stellungnahme vom 02.04.2025	14
5.	Bundesnetzagentur; Stellungnahme vom 17.03.2025.....	21
6.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung; Stellungnahme vom 27.03.2025	24
7.	IHK Berlin; Stellungnahme vom 17. 04.2025.....	26
8.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin; Stellungnahme vom 27.03.2025	29
9.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG; Stellungnahme vom 19.03.2025	30
10.	50Hertz Transmission GmbH; Stellungnahme vom 19.03.2025.....	33
11.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung V; Stellungnahme vom 17.04.2025	34
12.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung VI; Stellungnahme vom 17.04.2025	36
13.	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen; Stellungnahme vom 07.04.2025.....	37
14.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin; Stellungnahme vom 01.04.2025	37
15.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde/Artenschutz; Stellungnahme vom 16.04.2025	38
16.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Wasserbehörde -, II D 44; Stellungnahme vom 10.04.2025	45
17.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. I - Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz, IC106; Stellungnahme vom 11.04.2025	51
18.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün; Stellungnahme vom 14.04.2025	57

19.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Tiefbau; Stellungnahme vom 16.04.2025	62
20.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, SenMVKU - IV B 13; Stellungnahme vom 17.04.2025	65
21.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VI MI 11 / K8078; Stellungnahme vom 03.04.2025	72
22.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBL 14; Stellungnahme vom 08.04.2025	74
23.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, II A 16; Stellungnahme vom 11.04.2025	75
24.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I A und I B; Stellungnahme vom 17.04.2025	77
25.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A 14, IV A 1; Stellungnahme vom 10.04.2025	83
26.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Frauen*beirat; Stellungnahme vom 09.04.2025	86
27.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Jugendamt; Stellungnahme vom 17.04.2025	89
28.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Klimaschutzbeauftragte; Stellungnahme vom 17.04.2025	91
29.	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt - Kataster und Vermessung -; Stellungnahme vom 20.03.2025.....	94
30.	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung -, Planungsdurchführung; Stellungnahme vom 21.03.2025	95
31.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Quartiersmanagement; Stellungnahme vom 15.04.2025	96
32.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht; Stellungnahme vom 26.03.2025	98
33.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen und Grünflächenamt; Stellungnahme vom 30.04.2025	100
34.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt; Stellungnahme vom 15.04.2025	107
35.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung, Stellungnahme vom 17.04.2025	112
36.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde; Stellungnahme vom 17.04.2025	131
37.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Wirtschaftsförderung; Stellungnahme vom 28. 04.2025	132
38.	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung; Stellungnahme vom 31. 03.2025.....	138
39.	BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH; Stellungnahme vom 07.04.2025	139
40.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat INFRA I 3; Stellungnahme vom 09.04.2025	143

41.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung; Stellungnahme vom 19.03.2025	143
42.	infraVelo; Stellungnahme vom 16.04.2025	145
43.	Landesdenkmalamt Berlin, Stellungnahme vom 17.04.2025	145
44.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel; Stellungnahme vom 28.04.2025	149
45.	Stromnetz Berlin GmbH; Stellungnahme vom 15.05.2025	152
46.	Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Schule und Sport, Schul- und Sportamt; Stellungnahme 30.07.2025.....	159
III.	Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	162

I. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-118 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts Mitte mit E-Mail vom 14.03.2025 zum Bebauungsplanentwurf um Stellungnahme bis zum 17.04.2025 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 62 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt waren 47 Stellungnahmen auszuwerten, da die Behörden und Träger u. a. intern die Unterlagen zur Stellungnahme weiterleiteten oder eine Stellungnahme zusammengefasst haben (siehe auch Inhaltsverzeichnis).

Von folgenden 15 beteiligten Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

- Berliner Stadtwerke GmbH
- Der Polizeipräsident in Berlin - Landeskriminalamt - Zentralstelle für Prävention - Städtebauliche Kriminalprävention (SKP)
- Deutsche Telekom Technik GmbH Berlin-Nord
- Handwerkskammer Berlin (HWK)
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- Vattenfall Europe Business Service GmbH Immobilien Berlin
- Berliner Energie- und Wärme AG - BEW AG
- SenStadt IV Abteilung 01
- SenKultGZ II B (Bau und Liegenschaften)
- SenMVKU, Fischereiamt

- BA Mitte Abteilung StadtSozGes, Amt für Soziales
- BA Mitte Abteilung Schule und Sport, Fachbereich Sport
- BA Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt
- BA Mitte FB Stadtplanung, Gruppe 500 - Sanierungsverwaltungsstelle
- BA Mitte, FB Stadtplanung, Gruppe 600 - Milieuschutz

II. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Im Rahmen der frühzeitigen 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 26.03.2025

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>Kenntnisnahme. Die Berliner Feuerwehr wird im weiteren Verfahren erneut an der Planung beteiligt.</p>
<p>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise der Berliner Feuerwehr betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz 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. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

Bei einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so dass als

Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind.

Geplante Bauvorhaben:

Zu den 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 Bauverfahrensordnung.

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)
- die 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:

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

Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr.

Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.

<https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/>

2. BSR Berliner Stadtreinigung; Stellungnahme vom 16.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p> <p>Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p><u>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportweg</u> Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 28 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger, bzw. Fachplaner weitergegeben.</p>

und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.

Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

3. BVG, Infrastruktur-Management Omnibus & Straßenbahn Zentrale Aufgaben & Abt.-Steuerung; Stellungnahme vom 15.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Grundsätzlich befürworten wir die Weiterentwicklung von bereits gut erschlossenen innenstadtstandorten wie hier am Neuen Ufer.</p> <p>Der M27 bzw. künftig die M10 bieten mit kurzen Zugangswegen ein 24h ÖPNV-Angebot. Dennoch wird durch die zusätzliche Wohn- und Gewerbebebauung neuer Verkehr entstehen, dessen Auswirkungen gemäß III.3 noch untersucht werden müssen und für eine Bewertung unsererseits sehr relevant sind.</p> <p>Der textlichen Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches gemäß IV.5 können wir jedoch nicht zustimmen.</p> <p>Die Straße Neues Ufer ist eine wichtige Ergänzungsstraße im Verkehrsnetz und wird aktuell von der Buslinie M27 befahren.</p> <p>Auch wenn hier die Straßenbahn M10 künftig eine andere Linienführung erhalten soll, so wird das Neue Ufer ggf. auch weiterhin für eine Kiezerschließung und bei einen eventuell notwendigen Ersatzverkehr der M10 benötigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung ausführlich ermitteln wird. Der Streckenverlauf der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 und des M27 sowie damit einhergehende verkehrliche Einschränkungen werden im Gutachten berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>An der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.</p>

4. BWB Berliner Wasserbetriebe; Stellungnahme vom 02.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes 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 den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung und können weiterhin zur Erschließung genutzt werden.</p> <p>Ob eine Dimensionserhöhung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (TWVL) in den öffentlichen Straßen und/oder neue TWVL auf dem Privatland erforderlich werden, kann erst nach Vorliegen der Bedarfswerte anhand von Hausanschlussanträgen (HA) ermittelt werden. Für den Neubau von TWVL auf Privatland wären Trassen mit Leitungsrecht erforderlich. Hierzu ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens 3 Jahre vor Baubeginn, erforderlich.</p> <p>Vor Abriss der Bestandsgebäude ist eine Abtrennung der bestehenden Trinkwasserhausanschlüsse durch die BWB erforderlich. Eine (teilweise)</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden bei Fortschreibung des Begründungsentwurfs berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

Nutzung für Bauwasser ist u. U. möglich. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Rohrnetzbetriebsstelle der BWB erforderlich.

Vorhandene Entwässerungshausanschlüsse können weiterhin genutzt werden. Wenn vorhandene Anschlüsse (teilweise) nicht mehr benötigt werden, so müssen diese vom öffentlichen Entwässerungsnetz abgetrennt und ggf. neue Anschlüsse beantragt werden. Auch hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Rohrnetzbetriebsstelle der BWB erforderlich.

Die TWVL in der Straße Neues Ufer ist bruchgefährdet. Sollte sich diese im gefährdeten Böschungswinkel der geplanten Baugruben befinden oder durch Erschütterungen beeinflusst werden, so ist die TWVL vorab zu Lasten des Vorhabenträgers auszuwechseln. Gleiches gilt für die Gefährdung durch einen ggf. notwendigen Straßenbau in der Straße Neues Ufer, abhängig von der geplanten Auskofferungstiefe.

Die Art des Baugrubenverbau in der Straße Neues Ufer ist so zu wählen, dass eine Gefährdung des vorhandenen Großprofils Mischwasserkanal im Gehweg der Straße Neues Ufer ausgeschlossen wird und dieser in seiner Lage erhalten bleiben kann.

Genauere Unterlagen für die Baugrubenerstellung, evtl. Straßenbau sind rechtzeitig, mindestens 3 Jahre vor Baubeginn, zur Abstimmung bei den BWB einzureichen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass für Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Straßenland eine Zustimmung zu beantragen ist.

<p>In der Kaiserin-Augusta-Allee sind für 2029/2030 (im Zusammenhang mit der Straßenbahnneubaustrecke „Turmstraße II“) Umverlegungen und Instandsetzungsarbeiten an den BWB-Anlagen geplant.</p> <p>Weitere Baumaßnahmen an den Anlagen der BWB sind aktuell nicht geplant.</p> <p>Abwasserdruckrohr</p> <p>Angrenzend an den Bereich des Bebauungsplans befinden sich in der Kaiserin-Augusta-Allee auf der südlichen Fahrbahnseite zwei Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) DN 1000. Beide ADL sind in Betrieb und zu erhalten.</p> <p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Der Geltungsbereich ist entsprechend des bisherigen Nutzungsbedarfes mit HA an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe einzelner Gebäude wird das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich. Daraus können Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerneuerung, -erweiterung) entstehenden, die zu Lasten des Veranlassers gehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geplante Baumaßnahme der BWB liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und steht der Umsetzung des Bebauungsplans nicht im Wege.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden bei Fortschreibung des Begründungsentwurfs berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden bei Fortschreibung des Begründungsentwurfs berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
---	---

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

Schmutzwasserableitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Mischwasserkanäle vorhanden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Regenwasserbewirtschaftung

Bei Bauvorhaben soll Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen. (<https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>)

Kenntnisnahme.

Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden bei Fortschreibung des Begründungsentwurfs berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungsgutachten erarbeitet, das für das Plangebiet eine gesicherte Niederschlagsentsorgung entwickeln soll. Erste vorliegende Erkenntnisse zeigen, dass das Plangebiet aus naturräumlicher Sicht gute Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen. Eine Versickerung ist zulässig, wenn belastete Böden unterhalb von Versickerungsanlagen ausgetauscht werden. Vor diesem Hintergrund ist für die geplanten Neubauten eine vollständig dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers durch Verdunstung und Versickerung vorgesehen.

Bei Bauvorhaben im Bereich der Mischwasserkanalisation ist das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften. Regenwassereinleitungen in die Mischwasserkanalisation sind grundsätzlich nicht mehr möglich. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die BWB zugelassen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen.

Entwässerung öffentlich gewidmeter Straßen, Wege, Plätze

Die Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser ist durch einen Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Verkehrsanlagenplaner durchzuführen. Auf Grund der Zuständigkeit für die späteren Anlagen der Straßenentwässerung sind die betreffenden Leistungsinhalte und Planungsvorgaben vor Beauftragung der Planer durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates mit den BWB abzustimmen. Es gilt die Leitlinie "Wasserbewusste Entwässerungsplanung" in der aktuellen Fassung. Die Leitlinie ist durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates bei den BWB einzuholen (<https://www.bwb.de/de/regenwasser>).

Grundsätzlich gilt: für die Versickerung des auf neu geplanten öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen anfallenden Niederschlagswasser ist ein Anteil von ca. 20 % der Gesamtfläche für naturnahe Versickerungsanlagen mit bewachsener Bodenzone vorzuhalten. Das Quergefälle innerhalb des Straßenraums ist möglichst einseitig auszurichten, um nur ein Entwässerungselement mit einer Mindestbreite von 3,0 m (besser 3,5 m) anordnen zu müssen. Im Rahmen des

Kenntnisnahme.

Das Entwässerungsgutachten wird mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt. Die bestehende öffentlich gewidmete Verkehrsfläche wird nicht verändert. Es werden keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen geplant. Die BWB werden im weiteren Verfahren erneut an der Planung beteiligt.

Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.

Überflutungsvorsorge Grundstücke

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.

Überflutungsvorsorge öffentlich gewidmeter Straßen, Wege, Plätze

Es wird empfohlen, dass im Rahmen der Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser eine Gefährdungsanalyse z.B. in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, Hennef, 2016“ durch einen Fachplaner durchgeführt wird.

Es ist dabei zu prüfen, ob im betreffenden Planungsgebiet besonders ausgeprägte überflutungsgefährdete Bereiche identifiziert werden können, wie z.B.

- Tiefpunkte (z. B. Unterführungen, Senken), Einfahrten in Tiefgaragen
- abschüssige Straßen oder Geländeverhältnisse, Geländeübergänge „steil-flach“,
- Bebauungen mit ausgebautem Kellergeschoss, Hangbebauung unterhalb Straßenniveau,
- Eingänge auf Straßenniveau, insbesondere zu Gebäuden mit Gewerbe oder Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen o.ä.

Kenntnisnahme.

Ein Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erarbeitet. Der Vorhabenträger wird über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.

Kenntnisnahme.

Im Entwässerungsgutachten wird eine Gefährdungsanalyse durchgeführt. Für seltene Starkregen sollen Nachweise getroffen werden, dass die Abflüsse schadlos auf den Grundstücken zurückgehalten werden können bzw. schadlos aus den Siedlungsgebieten herausgeführt werden können. Dies wird im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

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.

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 24 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

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

<p>BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 [Herrn] wenden.</p> <p>Anlagen Bestandspläne Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB</p>	<p>Kenntnisnahme. Die BWB werden im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
--	--

5. Bundesnetzagentur; Stellungnahme vom 17.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich einer/mehrerer Messeinrichtung/en des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Es liegen keine Hinweise vor, dass die notwendigen Schutz-</p>

BETREIBER RICHTFUNK:

=====

E-Plus Service GmbH

E-Plus-Straße 1

40472 Düsseldorf

Deutschland

E-Mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation GmbH Industriestraße 20

15366 Hoppegarten

Deutschland

E-Mail: info@lan-com-east.de

Plusnet GmbH

Rudi-Conin-Straße 5a

50829 Köln

Deutschland

E-Mail: frequenzzuteilungen@plusnet.de

Sana Kliniken Berlin-Brandenburg GmbH

Fanningerstraße 32

10365 Berlin

Deutschland

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Georg-Brauchle-Ring 50

80992 München

abstände zu diesen Messeinrichtungen nicht eingehalten werden.

Die benannten Betreiber von Richtfunkstrecken werden vom Plangeber im weiteren Verfahren über die Planung informiert und darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit haben, sich zur Planung zu äußern. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den Betreibern von Telekommunikationslinien nicht um Träger öffentlicher Belange handelt. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren.

Deutschland

E-Mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

BETREIBER RADARE:

=====

Es sind keine Radare betroffen.

BETREIBER RADIOASTRONOMIE:

=====

Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

FUNKMESSSTATIONEN DER BNETZA:

=====

Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer/mehrerer Messeinrichtung/en des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Das Referat 511 wurde darüber informiert und untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen eingehalten werden. Sollten hier noch spezielle Festlegungen berücksichtigt werden, setzt die zuständige Stelle Sie in Kenntnis:

Bundesnetzagentur

Referat 511

Canisiusstr. 21

55122 Mainz

E-Mail: PMD-BauLp@BNetzA.de

Zuständigkeitshinweis zur Beteiligung bzw. zur Funkbetreiberauskunft der Bundesnetzagentur

=====

(1) Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:

<p>-----</p> <p>Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de Weitere Information entnehmen Sie bitte dem folgenden Link: https://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de</p> <p>(2) Für die Funkbetreiberauskunft vom Referat 226: -----</p> <p>Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail unter: funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen. Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte "Formular Funkbetreiberauskunft" (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: www.bnetza.de/648280</p>	
--	--

6. Gemeinsame Landesplanungsabteilung; Stellungnahme vom 27.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: X Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p> <p>Erläuterungen Zur Begründung verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22. Mai 2024 (Mitteilung der Ziele der Raumordnung) zur Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Eine entsprechende Aussage ist im Begründungsentwurf bereits enthalten (siehe Teil A, Kap. II.2.1.2).</p>

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) v. 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) v. 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. S. 509)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die

Kenntnisnahme.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden beachtet.

Kenntnisnahme.

Die organisatorischen/formalen Hinweise zur weiteren Beteiligung und Erhebung personenbezogener Daten wurden zur Kenntnis genommen.

<p>Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf 	
---	--

7. IHK Berlin; Stellungnahme vom 17. 04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Anhand des Bebauungsplans soll im MU 1.1 Industriegebiet praktisch zu Wohnnutzung umgewidmet werden, was wir aus Sicht der Berliner Wirtschaft, deren Gewerbebetriebe genauso wie ansiedlungswillige Unternehmen mitunter händeringend auf der Suche nach passenden Gewerbeflächen sind, kritisch sehen. Allzu oft wurden in Berlin in der Vergangenheit Gewerbeflächen für andere Zwecke umgewandelt - 170</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit dem Bebauungsplan 1-118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Entwicklung von in Berlin dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung steht damit im Einklang mit den räumlichen Entwicklungszielen des Landes Berlins, das im Flächennutzungsplan für das Gebiet eine gemischte Baufläche darstellt.</p>

Hektar Gewerbefläche sind so seit 2015 verloren gegangen. Damit trifft eine wachsende Berliner Wirtschaft auf eine immer kleinere Flächenkulisse – dies sollte laut Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 eigentlich nicht passieren.

In Bezug auf den B-Plan 1-118 sollten zudem folgende Aspekte noch einmal näher betrachtet bzw. überdacht werden:

- Da die Wohnhäuser Huttenstraße 36-40 und Klarenbachstraße 8-12 im bislang im festgesetzten Industriegebiet liegen, müssen Gewerbetreibende bisher zu diesen Wohnungen keine Rücksicht nehmen (Nummer 6.6 Satz 1 TA Lärm) und durften an diesen Häusern tags und nachts bis zu 70 dB(A) Schall bewirken. Dieses Schutzniveau soll nunmehr um zwei bzw. drei Stufen angehoben werden, was sich ggf. negativ auf den Betrieb der Gewerbetreibenden auswirken kann.

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 stellt in der Karte „Konzeptplan Handlungsziele“ für die Flächen im Geltungsbereich den Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen dar. Insofern ist die Planung mit dem StEP Wirtschaft 2040 vereinbar.

Neben der Schaffung von Wohnraum sind die Erhaltung und Fortentwicklung verträglicher gewerblicher Nutzungen zentrale Ziele der Planung. Die Festsetzung als urbanes Gebiet trägt dem Rechnung. So bleibt es innerhalb des Plangebiets möglich, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und gleichzeitig wird auf veränderten Anforderungen an die Gebietsentwicklungen reagiert.

Aufgrund des perspektivischen Nebeneinanders von lärmempfindlichen sowie lärmintensiven Nutzungen findet eine Gliederung des urbanen Gebiets statt. Die Verteilung gewerblicher Nutzungen über das Plangebiet hinweg wird demnach durch schallschutztechnische Überlegungen bestimmt.

Kenntnisnahme.

Die Wohnbebauung im Bestand (Huttenstraße 36-40 und Klarenbachstraße 8) befinden sich zwar innerhalb eines Industriegebiets, genießen faktisch jedoch entsprechend ihrer Nutzung den Schutzstatus eines Mischgebietes. Dieser Schutz muss bereits jetzt von den ansässigen Unternehmen eingehalten werden. Weitere Einschränkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da sich die heranrückende Bebauung selbst vor Immissionen schützen muss und ansässige Betriebe nicht einschränken darf.

<ul style="list-style-type: none">• Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan 1-118 als normaler ordentlicher B-Plan jahrzehntelange Gültigkeit haben kann. Daher sind Nutzungsausschlüsse, wie sie in den textlichen Festsetzungen 3, 8 und 9 formuliert sind, nicht sachgerecht:<ul style="list-style-type: none">○ Städtebaulich nicht nachvollziehbar ist, dass die textliche Festsetzung 3 im MU2 Einzelhandel und Hotels ausschließt (zumal ausgerechnet im Denkmal, das wegen der Erhaltungspflicht auf ertragsreiche Nutzungen angewiesen ist), direkt daneben in den Erdgeschossen der MU3 und MU4 aber nur Einzelhandel zulässig sein soll (Festsetzung 8). Beides scheint nicht notwendig zu sein.○ Ebenfalls ist zu hinterfragen, warum - gemäß textlicher Festsetzung 9 - in den EG der Wohnhäuser im WA keine Läden betrieben werden dürfen. Gerade für kleinere Läden ist dies doch eigentlich die Funktionsbestimmung, weshalb räumliche Kapazitäten dafür vorgehalten werden sollten. Nach aktuellem Planungsstand würde diese Art Nutzung für Jahrzehnte ausgeschlossen werden.• In der Kaiserin-Augusta-Allee 27/28 befindet sich ein reines Bürogebäude, das dem Anschein nach erst 2017 fertiggestellt wurde. Aus welchen Gründen ist dieses als Allgemeines Wohngebiet	<p>Wird berücksichtigt. Die Ausschlüsse in den textlichen Festsetzungen 3, 8 und 9 werden erneut geprüft.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im Block zwischen der Klarenbachstraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Neues Ufer befinden sich im Erdgeschossbereich größtenteils Wohneinheiten und lediglich vereinzelte Dienstleistungsunternehmen. Der Plan trifft hier bestandssichernde Festsetzungen. In dem Bereich sollen zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Turmstraße zu verhindern und dem StEP Zentren nicht entgegenzustehen. Im weiteren Verfahren werden Einzelhandelsfestsetzungen geprüft. Um die Zentrenverträglichkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel zu prüfen, wird die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung erwogen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Art der Nutzung wird überprüft.</p>
--	---

<p>festgesetzt, wo es der Nutzung nach unzulässig wäre? Hier wäre eine den Gewerbebetrieb berücksichtigende Präzisierung/Klarstellung dienlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist ferner im weiteren Verlauf der Planungen sicherzustellen, dass der Betrieb der RoRo-Verladerampe für Gasturbinen am Charlottenburger Verbindungskanal durch bauliche Veränderungen und angepasste Immissionswerte im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird. <p>Wir würden es sehr begrüßen, wenn unsere Anmerkungen im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Betrieb der RoRo-Verladerampe soll auch trotz der Planung weiterhin ungehindert fortgeführt werden. Im Rahmen der Gutachtenerarbeitung (Schall, Verkehr) werden die Verladevorgänge berücksichtigt. Die Ergebnisse der Gutachten finden Eingang in die Planung.</p>
--	---

8. IT-Dienstleistungszentrum Berlin; Stellungnahme vom 27.03.2025

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 beigelegt.</p> <p>Die Belange des ITDZ Berlin sind insofern betroffen, dass sich Kabel des ITDZ-Berlins im nördlichen Bereich der Straße Kaiserin-Augusta-Allee in den Kabelkanalanlagen der SenMVKU, Abt. VI B 1, Baulastträgerverwaltung befinden. Genauer Informationen entnehmen Sie bitte der Leitungsauskunft der infraSignal GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden bei Fortschreibung des Begründungsentwurfs berücksichtigt.</p>

<p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.</p> <p>Anlagen Lageplan.pdf Legende Richtlinie</p>	
---	--

9. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG; Stellungnahme vom 19.03.2025

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 Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.</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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

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.

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

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.

Kenntnisnahme.

Planerische Absichten zur Sicherung der Erschließung sind zum jetzigen Planungsstand nicht vorgesehen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch 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 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.

Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Kenntnisnahme.

Der organisatorische Hinweis zur erneuten Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.
Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.

<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen Plan Leitungsschutzanweisung Legende</p>	
--	--

10. 50Hertz Transmission GmbH; Stellungnahme vom 19.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Informationshalber möchten wir mitteilen, dass sich Ihr Vorhaben im Bereich der geplanten Vorhaben M531a sowie M531b gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Diese sind jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weiterführende Informationen können Sie folgender Internetpräsenz entnehmen https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-4/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

<p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).</p>	
--	--

11. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung V; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p><i>Votum der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung V</i></p> <p>Aufgrund der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum in der Größenordnung mehrerer hundert Wohneinheiten liegt ein gesamtstädtisches Interesse vor.</p> <p>Die SenBJF - Abteilung V - stimmt der Zielstellung des Bebauungsplanverfahren 1-118 zu.</p> <p>Laut dem Fachverfahren ISBJ-Kita wiesen zum Stichtag 31.12.2023 die Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion Moabit West (BZR 012005) bei einer Ausschöpfungsquote (Verhältnis von betriebserlaubte Plätze zu angebotenen Plätzen) von 88,8 % eine Auslastungsquote von 92,3% und eine Versorgungsquote von 66,6% der 0- bis unter 7-Jährigen auf. Zum</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Aussage zur Auslastung der Kindertagesstätten wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Begründung aufgenommen. Derzeit liegen keine aktuellen Zahlen und aktuell festgelegte Zielbetreuungsquoten vor,</p>

31.12.2023 waren von den angebotenen Plätzen 131 Plätze nicht belegt. Dies entspricht einer normalen Belegungssituation zur Mitte des Kitajahres. Zum 31.03.2025 gab es in der Bezirksregion eine Auslastungsquote von 87,7 % sowie eine Ausschöpfungsquote von 92,9 % und von den angebotenen Plätzen warne 220 Plätze nicht belegt.

Gemäß der aktuellen gesamtstädtischen Angebots- und Belegungssituation der Kindertagesbetreuung gibt es derzeit in der Bezirksregion Moabit West einen Bedarf an weiteren Plätzen der Kindertageseinrichtungen. Dieser kann jedoch von den umliegenden Bezirksregionen gedeckt werden. Prognostisch besteht in der Bedarfsregion eine Kapazität von 60 freien Plätzen in Kindertageseinrichtungen. Ein Wohnfolgebedarf von 49 Plätzen in Kindertageseinrichtungen, welcher durch die Realisierung möglicher zusätzlicher Wohnbebauung entstehen würde, könnte somit gedeckt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen freien Platzkapazitäten und der rückläufigen Kinderzahlen muss der Bezirk unter Einbezug der entsprechenden Fachämter vor einer möglichen Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet den tatsächlichen, zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bedarf einer Kindertageseinrichtung prüfen.

Bereits stattgefundene Untersuchungen weisen teils erhebliche Belastungen des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft nach, die Bodenrichtwerte für „Kinderspielplätze“ waren überschritten. Im Bereich einer Freifläche einer möglichen Kindertageseinrichtung ist die gesamte Fläche ausreichend und umfassend zu beproben, auch hinsichtlich der Dichte Probeentnahmestellen, sofern dies noch nicht erfolgt ist. Die aus der Beprobung gefolgerten Handlungsempfehlungen sind durchzuführen. Eine

die eine verlässliche Aussage zu den absoluten Kitaplatzbedarfen bis 2030 ermöglichen.

Kenntnisnahme.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt, um die Bestandssituation zu analysieren, ggf. weitere Boden- und Grundwasserbelastungen ermitteln und nach Bedarf weiterführende Untersuchungen durchzuführen. Im Ergebnis sollen Möglichkeiten zur Bewältigung von Umweltgefährdungen sowie Sanierungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten aufgezeigt werden. Diese können ggf. im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

<p>entsprechende Nachsorge und Überwachung der sanierten Altlasten ist zu gewährleisten.</p> <p>Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmission in Abhängigkeit der genauen Verortung einer Einrichtung der Kindertagesbetreuung sind frühzeitig mit der Einrichtungsaufsicht der SenBJF abzustimmen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass sowohl die Nutzung der Räumlichkeiten wie auch von Außenflächen während der Öffnungszeiten durchgängig erfolgen kann. Die SenBJF fordert, die Einrichtungsaufsicht der SenBJF und das bezirkliche Jugendamt hierbei rechtzeitig einzubinden.</p> <p>Gemäß der fachlichen Zuständigkeit und der gesetzlichen Verpflichtung (§ 80 SGB VIII) stimmt die SenBJF, Abteilung V dem Bebauungsplanverfahren und der angestrebten planungsrechtlichen Zielsetzung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
--	--

12. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung VI; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Nach dem Ergebnis des Monitorings 2023/24 wird für die Schulplanungsregion Moabit-West - bei Umsetzung aller geplanten Maßnahmen - bis zum Schuljahr 2030/31 ein Schulplatzüberschuss von 2 Zügen und bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (Schuljahr 2040/41) ein Schulplatzüberschuss von 2,5 Zügen prognostiziert. Hinsichtlich der im Abschnitt II.1.5 benannten Heinrich-von-Stephan- Gemeinschaftsschule wird ergänzend mitgeteilt, dass Gemeinschaftsschulen durch die vorhandenen Grundstufen auch einen Beitrag zur Primarversorgung leisten. Bezüglich der Ausführungen zum weiterführenden Schulbereich wird darauf hingewiesen, dass eine schulartenübergreifende Zusammenfassung der</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Aussage zur Auslastung der Schulen im Umfeld des Plangebiets ist in der Begründung bereits enthalten (siehe Teil A, Kap. II.1.5). Im Rahmen der Fortschreibung der Begründung wird der Hinweis auf Berechnungsunterschiede für den weiterführenden Schulbereich berücksichtigt und die Zügigkeiten differenziert nach Schulart angeführt.</p> <p>Eine Stellungnahme des bezirklichen Schul- und Sportamtes wurde eingeholt (siehe Stellungnahme Nr. 45). Ob der durch den geplanten</p>

<p>Zügigkeiten nicht möglich ist, da Berechnungsunterschiede zwischen den Integrierten Sekundarschulen/ Gemeinschaftsschulen und den Gymnasien vorliegen. Ergänzend wird diesem Schreiben der mit dem Bezirk abgestimmte Monitoringbericht für das Schuljahr 2023/24 beigelegt.</p> <p>Sofern die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau im Umfang von 500 Wohneinheiten resultierenden 54 Grundschulplätze in der Schulplanungsregion bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, bestehen keine Einwände gegen die Planungen.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.</p>	<p>Wohnungsneubau zu erwartender Bedarf an Grundschulplätzen bedarfsgerecht gedeckt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Wird berücksichtigt. Eine Stellungnahme des bezirklichen Schul- und Sportamtes wurde eingeholt. Ob die 54 benötigten Schulplätze in der Schulplanungsregion bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>
---	---

13. Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen; Stellungnahme vom 07.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

14. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin; Stellungnahme vom 01.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des B-Planverfahrens „Neues Ufer“; Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße, Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

<p>Nach Überprüfung der Lage des B-Plans sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU IIIB2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige melden. Die Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura2000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen, so dass die Belange meiner Gruppe durch den hier in Rede stehenden B-Plan nicht berührt sind.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie/kannst du mich gerne per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.</p>	
---	--

15. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde/Artenschutz; Stellungnahme vom 16.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Diese Stellungnahme fokussiert somit auf den Untersuchungsrahmen im Hinblick auf artenschutzfachliche Aspekte sowie die Einhaltung artenschutzrechtlicher Anforderungen nach §§ 44 und 45 BNatSchG. Grundlage der Prüfung sind folgende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 1-118 für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebelstraße, Kaiserin-Augusta-Allee und dem Charlottenburger Verbindungskanal sowie 	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine planungsrelevanten Inhalte enthalten.</p>

<p>für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße im Bezirk Mitte, OT Moabit (Stand: Februar 2025)</p> <ul style="list-style-type: none">• Entwurf des Bebauungsplans 1-118 für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebelstraße, Kaiserin-Augusta-Allee und dem Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße im Bezirk Mitte, OT Moabit (Stand: 04.03 2025) <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1-118 "Neues Ufer" verfolgt der Bezirk Mitte das Ziel, für Teilflächen zwischen Huttenstraße, Wieberstraße, Kaiserin-Augusta-Allee und dem Charlottenburger Verbindungskanal das Planungsrecht zur Errichtung eines Stadtquartiers mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zu schaffen. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans II-B1, der derzeit ein reines Arbeitsgebiet (Industriegebiet) festsetzt.</p> <p>1. Erforderlicher Umfang artenschutzfachlicher Kartierungen</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Vorhabengebiet sowie der Lage im urbanen Raum mit angrenzenden Gewässern ist von einer potenziellen Betroffenheit geschützter Arten und ihrer Lebensräume auszugehen. Daher sind Erhebungen zu folgenden Artengruppen erforderlich:</p> <p>1.1 <u>Brutvögel</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Revierkartierung nach Südbeck et al. (2025): 6 Begehungen (tagaktive Arten) sowie 2-4 Begehungen (dämmerungs- und nachtaktive Arten) von März bis Juli	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Untersuchungsumfang wurde in enger Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Berlin Mitte erarbeitet. Die bereits durchgeführte Biotopkartierung hat eine Prüfrelevanz für Vertreter der geschützten Arten Fledermäuse und Vögel ergeben. Gemäß Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zu dieser Stellungnahme kann aufgrund fehlender ökologischer Zugänglichkeit des Ufers von einer Erfassung von Biber und Fischotter abgesehen werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrags werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">• Wirkungsbereich: Mindestens 50 m um das Plangebiet (artabhängig)• Gebäudebrüter:<ul style="list-style-type: none">○ Untersuchung aller vorhandenen baulichen Anlagen vor Abriss, Rückbau oder Sanierung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Arten unter Einbeziehung des Wirkungsbereichs.○ Anwendung des <u>METHODENSTANDARD zur Erfassung gebäudebewohnender, geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse) (SenUMVK, Stand November 2022)</u>• Höhlen- und Nischenbrüter in Gehölzen:<ul style="list-style-type: none">○ Kartierung vorhandener Höhlen-/Spaltenstrukturen und Nutzung durch Vogelarten○ Kartierung vorhandener Strukturen und Horstbaumsuche in der laubfreien Zeit (Winter)○ Besatznachweise während der Brutzeit○ Endoskopische Kontrolle der Strukturen auf Nutzungsspuren der einzelnen Arten (Nachweisführung) <p>1.2 <u>Fledermäuse</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Gebäude- und Baumquartiere:<ul style="list-style-type: none">○ Anwendung des <u>METHODENSTANDARD zur Erfassung gebäudebewohnender, geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse) (SenUMVK, Stand November 2022)</u>○ Mindestens 3 Dämmerungsbegehungen (2 davon Juni bis Mitte Juli), jeweils von○ 30 Minuten vor Sonnenuntergang bis 23 Uhr	<p>berücksichtigt. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags werden im weiteren Planverfahren in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>
--	--

- Einsatz von Detektoren (Batlogger), Verhörung und Verortung von Sozialrufen
- Spurensuche und Dokumentation bei Tag, ggf. mehrfach
- Bei möglichen Winterquartieren: Begehung im Januar/Februar bei Frost
- Jagdhabitats und Flugrouten:
 - Detektor-Transektkartierung + Sichttermine: 7 Termine von Mai bis September, auch im Wirkungsbereich
 - Stationäre akustische Erfassung: 7 Phasen à 3 Tagen, Mai-September:
 - 2 stationäre Aufnahmegeräte/ 5 ha Untersuchungsfläche
 - Repräsentative Erfassungsnächte innerhalb der Wochenstubezeit (Mai, Juni - mind. 4 Erfassungsnächte) und zur Schwärm-/Zugzeit (September bis November - ebenfalls mind. 4 Erfassungsnächte)
 - Auswertung zu Aktivitätszahlen und nachgewiesenen Arten
 - Zählung an (möglichen) Gewässern: 2 Termine, Mitte Mai bis Mitte August

1.3 Biber- und Fischotter (FFH-Anhang II und IV)

Das Vorkommen des Bibers ist im Bereich des Charlottenburger Verbindungskanals behördenintern belegt. Das Vorkommen des Fischotters ist im gesamten Stadtgebiet Berlins möglich:

- Spurensuche an Gewässern (Fischotter: Losung, Biber: Fraßspuren, Futterflöße)
- Luftbildauswertung und Kartierung relevanter Habitatstrukturen
- Revierkartierung, Sichtbeobachtungen, Einsatz von Wildkamas
- Erfassungszeitraum:
 - Biber: 4 Begehungen von Oktober bis März
 - Fischotter: 4 Begehungen ganzjährig

2. Artenschutzrechtliche Anforderungen gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG

Die genannten Kartierungen sind entsprechend anerkannten Methodenstandards durchzuführen und nachvollziehbar zu dokumentieren. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist darzustellen, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zuerst eine Vermeidung des Zugriffs zu prüfen. Sollten Vermeidungsmaßnahmen nachweislich nicht möglich sein oder Verbotstatbestände trotz dieser weiterhin berührt werden, sind CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass CEF-Maßnahmen vor dem eigentlichen artenschutzrechtlichen Eingriff in ihrer Funktionalität bestehen müssen (siehe VGH Kassel 3 C / 14 65/16). Wird die von § 44 Absatz 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt, ist im Einzelfall ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Die

jeweiligen Zuständigkeiten ergeben sich aus § 3 des Naturschutzgesetzes Berlin (NatSchG Bln).

3. Lichtimmissionen im Rahmen der geplanten Bebauung

Zum Schutz nachtaktiver Arten, insbesondere Fledermäuse und Insekten, sollte die Lichtimmission auf ein Minimum reduziert werden. Bei der Beleuchtung der Gebäude und der Außenanlagen muss darauf geachtet werden, dass diese den artenschutzfachlichen Anforderungen entspricht:

- Beleuchtungsstärke auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken und unnötige Abstrahlungen in die Umgebung verhindern (Grundsatz "So viel wie unbedingt nötig, so wenig wie möglich.")
- Verwendung von warmweißem Licht mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin (im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin), Oberflächentemperatur < 60° C
- Einsatz von zielgerichteter, abgeschirmter Beleuchtung, um Streulicht und eine unkontrollierte Aufhellung der Umgebung zu vermeiden.
- Verwendung von Lampen mit geschlossenem Gehäuse
- Abblendung unter der Horizontalen und möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen
- Ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren zur Begrenzung der Beleuchtungsdauer.
- Sicherstellung dunkler Korridore zwischen beleuchteten Bereichen zur Erhaltung von Flugrouten und Jagdhabitaten für Fledermäuse.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

4. Vogelschlag an Glas im Rahmen der geplanten Bebauung

Ich möchte Sie vorsorglich darauf hinweisen, dass eine nennenswerte Verwendung von Glas für die äußere Fassade zu einer Kollision mit Vögeln führen kann. Die Tiere wollen entweder durch die Glaselemente hindurchsehend die dahinterliegende Stadtlandschaft anfliegen oder aber durch Spiegelungen darin zu erkennende Elemente wie Vegetation oder freien Himmel ansteuern - mit in der Regel tödlichem Ausgang.

Bei über Lochfassaden mit herkömmlichen Fensterdimensionen hinausgehenden verglasten Fassaden kann sich somit das Tötungsrisiko für Vögel signifikant erhöhen und damit das artenschutzrechtliche Verletzungs- und Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Insbesondere die in der Nähe befindliche Vegetation, in der Vögel Schutz, Nahrung und Lebensraum suchen, kann sich in den Glasfassaden spiegeln und so zu einer erheblichen Steigerung des Kollisions- und damit Tötungsrisikos führen.

4.1 Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlags

Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass das Problem des Vogelschlags frühzeitig in die Planung einbezogen wird. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Glas mit entsprechenden Markierungen, sind von Beginn an in die Fassadengestaltung zu integrieren. Dabei ist eine enge Abstimmung mit den unteren Naturschutzbehörden (uNB Mitte) vorzusehen, um fachlich fundierte und rechtlich wirksame Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu definieren. Die frühzeitige Klärung ermöglicht eine effiziente Umsetzung und

Kenntnisnahme.

Der Hinweis zur Verhinderung der Möglichkeit von Vogelschlag an Glasfronten abweisende Maßnahmen in die Planung einzubeziehen, wird in die Begründung aufgenommen. Weiterhin werden diese Maßnahmen über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

<p>reduziert mögliche Verzögerungen im Bauprozess durch nachträglich angeordnete Anpassungen.</p> <p>Aus artenschutzfachlicher Sicht ist für die Detailplanung der Gebäude und des Umfelds sowie der mit Vogelschlag an Glas im Zusammenhang stehenden Vermeidungsmaßnahmen die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3. überarbeitete Auflage 2022 zu beachten.</p> <p><u>5. Zusammenfassung</u></p> <p>Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt weist auf die Notwendigkeit einer vollständigen, plausiblen und methodisch korrekten Erfassung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der B-Plan-Aufstellung hin. Eine frühzeitige und umfassende Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Erfordernisse dient der rechtssicheren Planungsdurchführung und kann Konflikte im weiteren Verfahren vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Erfordernisse damit sichergestellt. Die Forderungen zum Prüfumfang und -vorgehen werden berücksichtigt (siehe oben).</p>
---	--

16. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Wasserbehörde -, II D 44; Stellungnahme vom 10.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zum o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft), das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:</p> <p>Laut Begründung ist bereits ein Entwässerungsgutachten in Auftrag gegeben worden, welches die Niederschlagsbewirtschaftung sichert; dieses war nicht Bestandteil der vorliegenden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungsgutachten erarbeitet. Bei der Erstellung des Gutachtens werden die aktuellen Richtlinien und Vorgaben berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die weitere Planung ein.</p>

Planunterlagen. Ich empfehle, die vorgesehenen Maßnahmen des Entwässerungsgutachten mit der Fachabteilung meiner Verwaltung abzustimmen. Nach erfolgter Abstimmung sollten die wesentlichen Kerninhalte des Gutachtens in Form von textlichen Festsetzungen oder durch Regelungen im geplanten städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich gesichert werden, um die Entwässerung für die Vorhabenträgerin verbindlich zu regeln. Erst dann kann die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Niederschlagsentwässerung

Für die Erarbeitung des noch nicht vorliegenden Entwässerungsgutachten sind die folgenden Rahmenbedingungen zu beachten:

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich. Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben (s.g. Versickerungsgebot).

Um einer zunehmenden Belastung der Gewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden.

Nur in begründeten Ausnahmefällen können die BWB stark reduzierte Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zulassen; eine Entwässerung gemäß der Bestandssituation entspricht nicht den Zielen des Landes Berlin.

Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin vom 15.11.2018 wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungsgutachten erarbeitet, das für das Plangebiet eine gesicherte Niederschlagsentsorgung entwickeln soll. Erste vorliegende Erkenntnisse zeigen, dass das Plangebiet aus naturräumlicher Sicht gute Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen. Eine Versickerung ist zulässig, wenn belastete Böden unterhalb von Versickerungsanlagen ausgetauscht werden. Vor diesem Hintergrund ist für die geplanten Neubauten eine vollständig dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers durch Verdunstung und Versickerung vorgesehen

entwickeln, da die Einleitbeschränkung in die Kanalisation unmittelbare Auswirkung auf die Entwässerung des Baugebietes hat.

Die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers ist im Regelfall für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von fünf Jahren (fünfjähriges Niederschlagsereignis) entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken sicherzustellen.

Nach der aktuellen DWA-A 138 sind für eine Versickerung geeignete Vorreinigungsanlagen einzuplanen. Bei Versickerungsanlagen ist auf einen ausreichenden Abstand zum zeMHGW (> 1 m) zu achten. Die Angaben zum zeMHGW sind im Geoportal der SenMVKU einsehbar. Eine Versickerung durch belastete Böden ist nicht erlaubnisfähig. Bodenschutzrechtliche Belange sind mit der Bodenschutzbehörde Mitte abzustimmen. Eventuelle Auffüllungen oder belastete Böden müssten gegen unbelastetes Material nach BBodSchV ausgetauscht werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.

Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ der Berliner Regenwasseragentur [1] verwiesen.

[1] <https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

Kenntnisnahme.

Da im Plangebiet belastete Böden vorhanden sind, findet ein regelmäßiger Austausch mit der Bodenschutzbehörde Mitte statt. Ein Altlasten-/Bodengutachten wird erstellt.

Gemäß ersten Erkenntnissen des Entwässerungsgutachtens ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich, sofern anthropogene Auffüllungen ausgehoben und mit unbelasteten Böden ersetzt werden.

Kenntnisnahme.

Im Entwässerungsgutachten wird eine Gefährdungsanalyse durchgeführt. Für seltene Starkregenereignisse sollen Nachweise getroffen werden, dass die Abflüsse schadlos auf den Grundstücken zurückgehalten werden können bzw. schadlos aus den Siedlungsgebieten herausgeführt werden können. Dies wird im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

Weitere Informationen zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) gibt das entsprechende Hinweisblatt zur BReWa-BE [2].

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

Weitere Rechtliche Hinweise:

Für die Gewässerbenutzung durch das Einleiten und Einbringen von Stoffen in Gewässer oder das Entnehmen von Wasser und festen Stoffen aus Gewässern ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 57 des WHG in Verbindung mit den §§ 14; 16; und 62 ff. des BWG zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 48 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen.

Für das mittelbare Einleiten von Wasser ist eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 29 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. Eine mittelbare Einleitung liegt vor, wenn in nichteigene Leitungen - beispielsweise in die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe - eingeleitet wird, die in Gewässer münden.

Für die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Einleitungs- und Entnahmebauwerken an Oberflächengewässern ist zusätzlich zur Erlaubnis der Einleitung/Entnahme eine wasserbehördliche Genehmigung nach §§ 62 FF des BWG zu beantragen.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Die relevanten Hinweisblätter zur Antragstellung finden sich hier: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/>

Altlastensituation

Das Plangebiet ist unter den Nummern 2240, 18480, 10609, 10610 und 1289 im Bodenbelastungskataster eingetragen und befindet sich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes. Grundwasserverunreinigungen im Umfeld sind meinem Referat II C nicht bekannt.

Hinweis zu Tiefbaumaßnahmen

Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen, beispielsweise für die Herstellung von Tiefgaragen erfolgen, ist folgendes zu beachten:

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.

Kenntnisnahme.

Ein Hinweis zur Altlastensituation im Plangebiet ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten (siehe Teil A, Kap. II.1.8). Die Führung des Plangebiets unter den Nummern 2240, 18480 und 1289 wird in der Begründung ergänzt.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasser-
verträglichkeit).

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmennutzung.

In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).

Weitere Informationen zu den Grundwassernutzungen und zur Antragstellung sind zu finden unter:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

<p>http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw_absenkung.pdf</p> <p>http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag_brunnen.pdf</p> <p>http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/leitfaden-erdwaerme.old.pdf</p> <p>http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/erdwaerme-berlin.pdf</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>WHG Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I. S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist</p> <p>BWG Berliner Wassergesetz (BWG) in der Neufassung vom 17.7.2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Art. III des Gesetzes vom 20.5.2011 (GVBl. S. 209) geändert worden ist</p>	
---	--

17. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. I - Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz, IC106; Stellungnahme vom 11.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
-----------------------------	---

1 Anlage: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021

Sie erhalten die Stellungnahmen der Referate I C und I D der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§ 47 ff. BImSchG stützt.

Luftreinhalteplanung

Bearbeiterin: [] / MVKU I D 204 / Tel.: (030) 9025 - 2140

Das Plangebiet befindet sich laut Flächennutzungsplan im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a Baugesetzbuch durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe. Die textliche Festsetzung

„Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.“

ist daher aufzunehmen.

Kenntnisnahme.

Es sind keine planungsrelevanten Inhalte enthalten.

Wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung wird aufgenommen. Darüber hinaus wird die Begründung um eine Aussage zur Lage des Plangebiets im Vorranggebiet Luftreinhaltung ergänzt.

Die Luftschadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr an den umliegenden Straßen des Plangebiets wird gemäß dem Berliner Umweltatlas als gering bis mäßig belastet eingestuft. Eine Überschreitung der aktuell geltenden Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV durch das Vorhaben ist unwahrscheinlich.

Hinweis: Die 39. BImSchV wird aktuell auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie auf $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ deutlich abgesenkt.

Lärminderungsplanung

Bearbeiterin: [] / MVKU | D 308 / Tel.: (030) 9025-2394

Es wird begrüßt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms und des Gewerbelärms vorgesehen ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine schalltechnische Untersuchung ist erforderlich. Dabei sind die Hinweise und die Prüfkaskade des „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu berücksichtigen und anzuwenden.

Wird eine Wohnnutzung in Gebieten mit hoher Lärmbelastung geplant, empfiehlt sich in der genannten Reihung folgendes Vorgehen:

1. Zunächst sollte der Einsatz aktiver Maßnahmen zur Lärminderung geprüft und soweit sinnvoll und möglich gesichert werden.

Kenntnisnahme.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Bei der Erstellung des Gutachtens werden die aktuellen Richtlinien und Vorgaben berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die weitere Planung ein.

2. Falls damit keine ausreichende Minderung erreichbar ist, soll eine abschirmende Baukörperstellung bzw. -kubatur ggf. auch baulich verbundene Schallschirme oder Wände eine leise Seite bzw. Schallschatten bilden. Auch absorbierende Fassaden/Arkadendecken/Balkonunterseiten/Balkonbekleidungen können dabei hilfreich sein. Weitere Hinweise dazu finden Sie im Lärmleitfaden.

3. Mit der Vorgabe durchgesteckter Grundrisse erhalten Wohnungen Zugang zur leisen Seite, so dass gesunde Wohnverhältnisse in durch Verkehrslärm belasteten Situationen möglich sind.

4. Verbleiben nach Durchführung der Schritte 1. bis 3. noch ungelöste Konflikte, kann die Vorgabe besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung eine Lösung sein. Durchgesteckte Grundrisse sind häufig in Eckbereichen der Gebäudekörper nicht möglich oder die Abschirmung ist nicht ausreichend, beispielsweise in Staffelgeschossen. Daher sollte in der Planung darauf geachtet und hingewirkt werden, dass möglichst wenig Situationen (Eckbereiche etc.), in denen keine durchgesteckten Grundrisse möglich sind, entstehen. Dies ist unter anderem durch diesbezüglich optimierte Grundrisse der Wohnnutzungen und die diesbezüglich optimierte räumliche Anordnung von nicht schützenswerten Räumen, Treppen, Aufzügen etc. möglich.

Immer dann, wenn auf der lärmabgewandten Seite durch die Gebäudeabschirmung ausreichend niedrige Schallpegel erreichbar sind, hat aus fachlicher Sicht die Ausformung durchgesteckter Grundrisse vor dem Einsatz besonderer Fensterkonstruktionen Vorrang. Bei nächtlichen Überschreitungen von 45 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ist von einer wesentlichen Lärmbelastung des Innenraums auszugehen, die den Schlaf

stört. Daher müssen unter Würdigung des Einzelfalls Minderungsmaßnahmen hinreichend geprüft und geregelt werden.

Der Entwurf des „Lärmaktionsplan Berlin 2014 - 2029“ wurde von September bis Oktober 2024 öffentlich ausgelegt. Der neue Lärmaktionsplan wird in Kürze erwartet und sollte mit seinen Hinweisen zum Lärmschutz und zu Ruhigen Gebieten, Ruhe- und Erholungsflächen und Ruhe- und Erholungsräumen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

Anlagenbedingter Lärmschutz (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen)

Bearbeiter: [] / MVKU I D 309 / Tel.: (030) 9025 - 2296

Die Erstellung einer als notwendig erachteten schalltechnischen Untersuchung wird begrüßt. In der Begründung wird dazu konkret als u. A. zu berücksichtigende gewerbliche Geräuschquelle die Verladerampe am Charlottenburger Verbindungskanal (Nutzung vorrangig durch die Firma Siemens SE) genannt. Hier ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung der aktuelle Nutzungsumfang der Anlage zu berücksichtigen ist. In der Vergangenheit erstellte schalltechnische Gutachten sind ggf. zu aktualisieren.

Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BImSchG

genehmigungsbedürftigen Anlagen

Bearbeiterin: [] / MVKU I C 330 / Tel.: (3030) 9025 - 2258

Luftreinhaltung

Kenntnisnahme.

Der aktuelle Nutzungsumfang der Verladerampe am Charlottenburger Verbindungskanal wird im Schallschutzgutachten berücksichtigt.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanvorhabens 1-118 befindet sich nach Nordosten das Betriebsgelände der Firma Siemens in der Huttenstr. 12. Auf diesem werden zwei nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen der Siemens Energy Global GmbH & Co. KG betrieben:

1. der Gasturbinenprüfstand nach Nr. 10.15.2.1G des Anhang 1 der 4. BImSchV
2. der Betrieb von (Sinter-)Brennöfen zur Herstellung von Keramik-Hitzeschildern nach Nr. 2.10.2V des Anhang 1 der 4. BImSchV

Durch die von der Fa. Siemens betriebenen genehmigungsbedürftigen Anlagen gehen keine Luftschadstoffe aus, die als relevant zu betrachten wären.

In einer Entfernung von ca. 185 m und 260 m westlicher Richtung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanvorhabens 1-118 befinden sich zwei nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen der BSR in der Ilsenburger Straße 18 - 20:

1. der Recyclinghof nach Nr. 8.11.2.4 V (Behandlung nicht gefährlicher Abfälle) und 8.12.2 V (Lagerung nicht gefährlicher Abfälle (und Streugut) des Anhang 1 der 4. BImSchV
2. der Betriebshof nach Nr. 8.12.2V (Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und Streugut) des Anhang 1 der 4. BImSchV

Durch die von der BSR betriebenen genehmigungsbedürftigen Anlagen gehen keine Luftschadstoffe aus, die als relevant zu betrachten wären.

Lärmschutz

<p>Zwischen den o. g. nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen und der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des B-Planvorhabens 1-118 befinden sich bereits Wohnnutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch, so auch im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet an denen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten sind. Die Belange des Lärmschutzes bezüglich nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen sind demnach nicht betroffen.</p> <p><u>Elektromagnetische Felder</u> Von den nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen wirken keine elektromagnetischen Felder in den Geltungsbereich des B-Planvorhabens 1-118 hinein. Die Belange sind nicht betroffen.</p> <p><u>Störfall</u> Die Belange sind nicht betroffen.</p> <p>1 Anlage: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021</p>	
--	--

18. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün; Stellungnahme vom 14.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Vorab: im Rahmen Ihres Stellungnahmeersuchens ist aufgefallen, dass das PDF der Begründung nicht aus einem Textdokument erstellt wurde, sondern aus Bildern besteht. Das ist für eine effektive Bearbeitung äußerst ungünstig. Im digitalen Zeitalter sollte das Dokument wenigstens mittels OCR-Texterkennung gescannt sein, wenn das überhaupt nötig ist. Die Erstellung</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine planungsrelevanten Hinweise enthalten.</p>

eines PDF aus einem Textdokument erzeugt darüber hinaus auch eine kleinere Dateigröße. Ich bitte Sie nachdrücklich für die Zukunft keine Bilder als PDF-Dokumente zu verschicken. Vielen Dank.

Auf Grundlage der verfügbaren Unterlagen zum o.g. Vorhaben nehme ich im Rahmen der Zuständigkeiten der Gruppe SenMVKU III B 1 (Landschaftsplanung) wie folgt Stellung:

Sowohl der FNP als auch das LaPro stellen entlang des Kanals eine Grünverbindung dar, die im B-Plan jedoch nicht aufgegriffen wird. Die Darstellung eines verkehrsberuhigten Bereichs auf einem Stück der Straße Neues Ufer geht hierfür schon in die richtige Richtung - dies als Hinweis, auch wenn mir bewusst ist, dass dies leider nicht Bestandteil des B-Plan ist (gemäß Hinweis 1 Bebauungsplanvorentwurf).

Die Aussagen des LaPro sind unvollständig, da sich offensichtlich auf die Gewerbeflächen konzentriert wurde. Es geht hierbei nicht darum, nur die Flächenkategorien und die entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen aufzulisten, sondern im Nachgang daraus sinnvolle Vorgaben zur Gestaltung der Planungsraums zu entwickeln. Da geplant ist, aus dem reinen Gewerbe ein Mischgebiet zu machen, also mehr Wohnen zu etablieren, macht es sehr viel Sinn auch die „Ränder“ im Norden und Süden mitzubetrachten und entsprechende Rückschlüsse für die zukünftige Gestaltung zu ziehen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
 - Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel

Kenntnisnahme.

Bei dem im FNP dargestellten Grünzug handelt sich um einen Grünzug in symbolischer Breite, der im Bereich der Uferböschung, außerhalb des Geltungsbereichs, lokalisiert ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bzw. der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung (siehe Hinweis Nr. 1). Grünfestsetzungen und Festsetzungen zu Pflanzbindungen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

Wird berücksichtigt.

Die Begründung, Teil A, Kap. II.2.8, wird um die Aussagen des LaPro's für die wohngenutzten Bereiche im Norden und Süden des Plangebiets ergänzt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Grünflächen sowie Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen.

Die Begründung wird um Aussagen ergänzt, wie dem LaPro durch die Planung Rechnung getragen wird.

<ul style="list-style-type: none">- Norden: Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel- Süden: Siedlungsgebiet; Vorsorgegebiet Luftreinhaltung; Vorsorgegebiet Klima• Biotop- und Artenschutz<ul style="list-style-type: none">- Biotopentwicklungsraum, Städtischer Übergangsbereich- Charlottenburger Verbindungskanal: Pflege/ Entwicklung flächiger, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern• Landschaftsbild<ul style="list-style-type: none">- Entwicklungsraum, Städtischer Übergangsbereich- Norden: Allee• Erholung und Freiraumnutzung<ul style="list-style-type: none">- Zentral: Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren- Norden und Süden: Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung- Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen: Fläche gilt als versorgt - wird sich durch Erhöhung der Einwohnerdichte jedoch verschlechtern. Eine öffentliche Grünanlage muss durch die bezirkliche Stadtplanung mitgedacht werden. Die privaten Spielflächen gemäß Masterplan reichen bekanntermaßen dafür nicht aus.• Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption<ul style="list-style-type: none">- Ausgleichssuchraum Innenstadt und Ausgleichssuchraum Freiraumachsen	
--	--

Für die aufgelisteten Kategorien sind die entsprechend sinnvollen Entwicklungsziele und Maßnahmen zu benennen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ob und wie diese Berücksichtigung stattfindet, kann nicht beurteilt werden, da weitergehende Planungsaussagen zu diesen Themen leider fehlen.

- *Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen /Pflanzbindungen sowie Ausgleichsmaßnahmen* sind in der vorliegenden Begründung nicht enthalten, daher kann hierzu keine Stellung genommen werden. Jedoch erlaube ich mir hierfür Empfehlungen auszusprechen - abgeleitet aus dem zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept/Nutzungskonzept:
 - Festlegung und Verortung der privaten und öffentlichen Grünflächen im B-Plan, da durch die geplante Wohnbebauung die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Grün sicherzustellen ist.
 - Festsetzung von Baumpflanzungen - hierbei sollte beachtet werden, dass die Bäume nicht unbedingt über der Tiefgarage stehen, da das langfristig schwierig für die Bäume sein wird.
 - Festsetzung von Fassadenbegrünung für die Baukörper
 - Festsetzung von Dachbegrünung für die Baukörper „Gewerbe“ und „geförderte Wohnflächen“ (Dachbegrünung auf Hochhäusern sind ökologisch nicht sinnvoll. Hier sollte ggf. über ein Retentionsdach nachgedacht werden).
 - Festsetzung eines BFF zur Umsetzung des entsprechenden Grünvolumens
- Weitere Empfehlungen für Festsetzungen

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt. Dies betrifft auch die Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen sowie eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlungen hinsichtlich <i>Gehrecht</i>: Gehrecht für die Allgemeinheit (insbesondere um eine Durchlässigkeit durch den Block herzustellen, zum Einzelhandel (Aldi) bzw. zur Wiebestraße) - Empfehlungen hinsichtlich <i>Regenwassermanagement</i>: durch die Grünfestsetzungen (Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) sollte die Retention und die Versickerung vor Ort leitbar sein. <p><i>Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima</i> sowie der <i>Umweltbericht</i> sind ebenfalls nicht enthalten, daher kann hierzu keine Stellung genommen werden.</p> <p>Grundsätzlich positiv beurteilt wird die Tatsache, dass es sich um die sinnvolle Nachnutzung eines Gewerbestandortes handelt. Bei kluger Planung kann eine Verringerung des Versiegelungsgrades erreicht werden. Eine Tiefgarage ist besser, als ebenerdige Parkplätze - auch wenn die Dimensionierung der Tiefgarage überdimensioniert erscheint, angesichts der notwendigen Verkehrswende in Berlin.</p>	<p>Die Empfehlung zur Festsetzung eines Gehrechts in Verbindung zur Wiebestraße und zum Einzelhandel (Aldi) wird geprüft.</p> <p>Die Ergebnisse des Entwässerungsgutachtens finden Eingang in die Planung.</p> <p>Wird berücksichtigt. Das Kapitel Auswirkungen der Planung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Der Umweltbericht wird als Bestandteil in die Begründung aufgenommen und findet mit seinen Ergebnissen Eingang in die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Errichtung der Tiefgarage wird das Ziel verfolgt, die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering und weitestgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten. Im Vordergrund steht somit die Qualifizierung der Freiräume sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Gemäß Masterplanung sind 300 Tiefgaragenstellplätze geplant, davon 125 Stellplätze für Gewerbenutzungen (inklusive 12 Stellplätze für den Einzelhandel) im MU 4 und 175 Stellplätze für Wohnnutzungen. Dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Pkw pro freifinanzierter Wohneinheit und 1 Stellplatz pro 280m² BGF (Gewerbe). Dieser Stellplatzschlüssel entspricht den durchschnittlich im Bezirk Mitte in den letzten Jahren realisierten Vorhaben mit Tiefgaragen und wird nicht als überdimensioniert erachtet. Neben Pkw-Stellplätzen für das Wohnen, die Büro- und Einzelhandelsnutzungen sollen Fahrradstellplätze, Abstellräume für</p>
--	--

<p>Ich erlaube mir noch eine Anmerkung zum Landschaftsprogramm: Es ist äußerst befremdlich, dass die Begründung auf Seite 32 für das LaPro eine Quelle 36 zitiert, die nicht das LaPro ist. Man kann sich in diesem Fall auch mal die Frage erlauben, ob für diese Aussage tatsächliche eine Quellenangabe nötig ist. Ich bin bis jetzt immer davon ausgegangen, dass der Stadtplaner das Berliner LaPro hinsichtlich seines Aufbaus, seiner Bestandteile und Inhalte wenigstens in den Grundzügen bekannt ist.</p> <p>Bei Rückfragen helfe ich gern weiter.</p>	<p>Wohnungen, Müll- und Technikräume sowie ggf. Nebenflächen für den Einzelhandel in der Tiefgarage untergebracht werden. Um der Mobilitätswende ebenfalls Rechnung zu tragen, sind Stellplätze für E-Mobilität vorgesehen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst.</p>
--	--

19. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Tiefbau; Stellungnahme vom 16.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p><u>Fachbereich V D</u></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>Die SenMVKU, V D ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

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.

Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.

Fachbereich V E**Kenntnisnahme.**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Kenntnisnahme.

Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.

Aktuell wird geprüft, ob die ordnungsbehördliche Risikobewertung des im Planungsgebiet ermittelten Löschteiches aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert werden muss. Im Ergebnis der Prüfung kann es ggf. erforderlich werden, tangierte Grundstückseigentümer/innen von Amts wegen über die Neubewertung des Anhaltspunktes „Löschteich“ zu informieren.

Fachbereich V B E

- Sind von der Baumaßnahme/Vorhaben 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.

Die vorgetragenen Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts geprüft und im Ergebnis übernommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

- Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

20. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, SenMVKU – IV B 13; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Im Rahmen der o.g. Beteiligung nehme ich hinsichtlich des Aufgabenbereiches der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Abteilung IV und VI wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 1-118 „Neues Ufer“ bestehen aus Sicht von SenMVKU, IV C grundsätzliche Bedenken zu folgendem Sachverhalt.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken</p> <p>Die Straße „Neues Ufer“ befindet sich jedoch im ÖPNV-Vorrangnetz. Die Buslinie M27 fährt hier im dichten Takt. Daher wird eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Verkehrsberuhigter Bereich“) abgelehnt. Ein Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbahn mit möglicher Verlegung der Linie in die Wiebestraße besteht aktuell nicht.</p> <p>Auch nach einer Umstellung der Linie M27 auf einen Straßenbahnbetrieb ist die Straße „Neues Ufer“ weiterhin für den Busverkehr freizuhalten, da hier ggf. Ersatzverkehre oder bei einer entsprechenden sich verändernden Gebietsentwicklung auch zukünftige andere Buslinien geführt werden müssen.</p> <p>Zu folgenden Punkten bestehen aus Sicht von SenMVKU, IV A, IV B und IV C abwägungsrelevante Bedenken.</p> <p>Abwägungsrelevante Bedenken</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>An der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung wird um Darstellung der U-Bahntrasse ergänzt.</p>

B-Planzeichnung:

Gemäß Flächennutzungsplan des Landes Berlin ist der Bau einer U-Bahn im Bereich des B-Plans 1-118 vorgesehen. Diese U-Bahnstrecke ist allerdings gemäß den Planwerken Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr und des ÖPNV-Bedarfsplans als Teils des geltenden Nahverkehrsplans 2019-2023 derzeit nicht in Planung. Vorhalteflächen müssen daher nicht zwingend im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dennoch ist für die zukünftige Realisierung einer U-Bahn die Vorhaltung von nicht überbaubaren Flächen (z.B. Straßenverkehrsflächen und/oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) vorzusehen, die eine ausreichende Dimensionierung bieten, um der Umsetzung einer etwaigen U-Bahnplanung zu genügen. Im Falle von Bestandsbauten, die auch weiterhin im Bestand verbleiben, wäre die Darstellung der U-Bahntrasse jedoch empfehlenswert.

Die B-Planzeichnung sieht einen verkehrsberuhigten Bereich in der Straße Neues Ufer vor. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die Verladerampe Neues Ufer/ Huttenstraße eine wichtige Umschlagstelle für Schwerverkehre von Siemens und der BEHALA sowie allgemein für Großraum- und Schwertransporte (GST) darstellt. Hier werden Schwertransporte vom und zum Binnenschiff gebracht. Dementsprechend müssen der derzeitige Querschnitt und die verkehrlichen Gegebenheiten erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Straße Neues Ufer für Großraum- und Schwertransporte derzeit und zukünftig unabdingbar ist.

Für die in den B-Plan umzusetzenden Wettbewerbsergebnisse ist im Besonderen darauf zu achten, dass der nördlich vorgesehene Achtgeschossiger (Gebäude im Bereich MU 1.1., zwischen den Punkten A-J) für eine statische Absicherung, die in der Langfristplanung enthaltene U-

Wird berücksichtigt.

An der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Bahn berücksichtigen muss. Dies betrifft bspw. Tiefgründungen, Abstandsmaße etc.

Die Straße Neues Ufer ist zudem Bestandteil des ÖPNV-Vorrangnetzes sowie des über-geordneten Straßennetzes. Die Umsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches wäre erst nach Umsetzung der Straßenbahnneubaustrecke (Turmstraße - Jungfernheide) und der damit einhergehenden Anpassung des Busnetzes sowie nach einer Herabstufung der Straße möglich. Derartige Netzänderungen sind jedoch derzeit nicht geplant.

Des Weiteren sind mit der Straßenbahnplanung in der Wiebestraße und Kaiserin-Augusta-Allee nicht mehr alle Abbiegebeziehungen von allen KP der Beiden Straßen möglich. Das betrifft die Klarenbachstraße und Kaiserin-Augusta-Allee. Die erforderliche Erschließung des Gebietes ist in Bezug auf die Ausweisung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich abzuklären.

Entsprechend den gegebenen Belangen muss im Zuge des weiteren Verfahrens die Nebenzeichnung 1: Straßenverkehrsfläche als alternative Festsetzung weiter forciert werden.

Hintergrund

Die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 von der Turmstraße bis zum Bahnhof Jungfernheide soll eine Haltestelle am Knotenpunkt Huttenstraße/Wiebestraße erhalten. Eine weitere Haltestelle ist in der Kaiserin-Augusta-Allee zwischen den Knotenpunkten Kaiserin-Augusta-Allee/Neues Ufer und Kaiserin-Augusta-Allee/Wiebestraße geplant. Beide Haltestellen erschließen das geplante Bauvorhaben.

Wird berücksichtigt.

An der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Der Streckenverlauf der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 und damit einhergehende verkehrliche Einschränkungen werden im Gutachten berücksichtigt.

Durch die geplante Straßenbahnneubaustrecke Turmstraße - Jungfernheide werden einige Abbiegeströme neu geordnet. Aus der Kaiserin-Augusta-Allee von Richtung Westen ist kein Linksabbiegen in die Straße Neues Ufer (stadtauswärts) geplant. In die Klarenbachstraße von der Wiebestraße ist nur ein rechts-rein rechts-raus geplant. Dies kann Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Kfz-Verkehrs der zwei geplanten Tiefgaragen in der Klarenbachstraße haben.

weitere Hinweise

Fußverkehr

Um die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Förderung des Fußverkehrs zu konkretisieren und sind für das weitere Verfahren folgende Hinweise zu beachten.

Auf S. 8 der Begründung heißt es, dass für das Plangebiet keine Durchwegung im Berliner Fußgängernetz dargestellt ist. Diese Aussage ist missverständlich: sollten die nach § 54 MobG BE bezirklichen Fußverkehrsnetze gemeint sein, so ist darauf hinzuweisen, dass diese noch nicht abgestimmt sind und daher nicht final vorliegen.

Gleichzeitig fehlt es in der zeichnerischen Darstellung jedoch an Blockdurchwegungen durch das geplante Quartier. Daher der Hinweis, dass die Anlage von Blockdurchwegungen im weiteren Verfahren zu prüfen ist. Dies sollte auch insofern möglich sein, als dass ein hochverdichtetes, mischgenutztes und verkehrsarmes Quartier entstehen soll (S. 37 der Begründung).

Wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. II.1.4, wird im Rahmen der Fortschreibung der Planunterlagen in Hinblick auf die Ausführungen zum Fußgängernetz überarbeitet.

Wird berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen sollen im Rahmen des weiteren Verfahrens qualifiziert und ergänzt werden. Dies betrifft auch die Sicherung von Wegeverbindungen.

Es ist bekannt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Dennoch der Hinweis, dass die Straßenbegrenzungslinien so festzulegen sind, dass richtlinienkonforme Geh- und Radwege gem. AV Geh- und Radwege errichtet werden können. Gleiches würde auch für den verkehrsberuhigten Bereich gelten.

Im Rahmen des Verfahrens soll eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt werden. Diese ist auch dem Referat IV F entsprechend zur Stellungnahme vorzulegen.

Fahrradparken

Die grundsätzliche Forderung ist, dass bei der Aufstellung des B-Plans 1-118 die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der AV Stellplätze umgesetzt werden. Zu den bauordnungsrechtlichen Vorgaben gehört, dass die erforderlichen Radabstellanlagen auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die Baugenehmigung ist vom Bezirksamt Mitte nur zu erteilen, wenn die nach Bauordnung erforderlichen Radabstellplätze auf dem Grundstück errichtet und die Vorgaben der AV Stellplätze umgesetzt werden. Die Forderungen sind an die Bauherren bzw. deren Fachplaner weiterzuleiten. Die SenMVKU, IV F 24 bittet das Bezirksamt Mitte um Mitteilung, wenn von der Vorgabe, dass die erforderlichen Fahrradstellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind, abgewichen wird.

Fließender Radverkehr

Wird nicht berücksichtigt.

Die bestehenden Straßenbegrenzungslinien werden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan 1-118 unverändert übernommen. Das Bebauungsverfahren ist nicht das geeignete Mittel zur Umsetzung der Rad- und Gehwegplanung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wird berücksichtigt.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde SenMVKU IV F am 11.07.20205 per Mail zugesendet. Daneben werden die Gutachten im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Stellen vorgelegt und um Stellungnahme gebeten.

Kenntnisnahme.

Der Sachverhalt wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der radfahrerfreundlichen Infrastruktur kommt im Rahmen der Planung eine hohe Bedeutung zu. Im Plangebiet sollen ausreichend Fahrradstellplätze vorgehalten werden. Die Einhaltung der AV Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Kenntnisnahme.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die geltenden Standards für den Radverkehr einzuhalten sind. Hierzu zählen insbesondere das Mobilitätsgesetz, der Radverkehrsplan inkl. Radverkehrsnetz sowie die AV Geh- und Radwege.

Da der verkehrsberuhigte Bereich außerhalb des Radverkehrsnetzes liegt, bestehen von Seiten des Radverkehrs keine gesonderten Ansprüche, wenn dieser doch zum Tragen kommen sollte. Eine allgemeine Befahrbarkeit des Bereichs durch den Radverkehr sollte hergestellt werden.

Ruhender Verkehr

Mit Ausnahme der Bestimmungen der AV-Stellplätze besteht in Berlin keine Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen. Dennoch muss ausgeschlossen werden können, dass durch den induzierten ruhenden Verkehr des Vorhabens Beeinträchtigungen auf das ÖPNV sowie Straßennetz bestehen. Die Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ist entsprechend der AV zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) nachzuweisen.

Kreuzungsrecht

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Kaiserin-August-Brücke über den Charlottenburger Verbindungskanal. Die Arbeiten im Bebauungsplangebiet dürfen die Unterhaltung der Brücke zu keiner Zeit beeinträchtigen und sind mit dem Unterhaltungspflichtigen der Brücke abzustimmen. Die Abstimmungen sind mit SenMVKU, V D, oder dem WSA zu führen.

ÖPNV-Aufgabenträger

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Kenntnisnahme.

In der geplanten Tiefgarage sollen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie Abstellplätze für Fahrräder untergebracht werden. Eine Störung des Verkehrsgeschehens soll ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Einhaltung der AV Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Wird nicht berücksichtigt.

Durch die Straßenbahnneubaustrecke ist mit zusätzlichen Erschütterungen und sonstige Emissionen zu rechnen. Diese sind auf dem durch den B-Plan im Plangebiet zu bewältigen.

Luftrechtliche Stellungnahme (Hindernisrecht/Anlagenschutz)

Hindernisrecht (§§ 12 bis 15 LuftVG)

Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB).

Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)

Nach Prüfung der Unterlagen sind am Standort unter Zugrundelegung der Angaben aus der Begründung (S. 49f) i. V. m. der Anlage Bebauungsplanvorentwurf Bauvorhaben mit bis zu 18 Vollgeschossen vorgesehen. Unter Zugrundelegung dieser Festsetzungen sind die Flugsicherungsanlagen Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR und Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA SSR betroffen. Es wurde daher eine sog. Planungsanfrage als Träger öffentlicher Belange beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF toolmäßig veranlasst.

Ob Flugsicherungsanlagen durch die im B-Plan vorgesehene Bebauung gestört werden können, prüft das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung des BAF zum Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG geht direkt dem anfragenden BA Mitte von Berlin

Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Er muss im Planfeststellungsverfahren der Straßenbahnplanung bewältigt werden.

Kenntnisnahme.

Das Hindernisrecht ist durch die Planung nicht berührt. Im Plangebiet werden Gebäude mit bis zu 18 Vollgeschossen planungsrechtlich zugelassen. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht für die Wohnhochhäuser eine Höhe von etwa 60 m vor.

Kenntnisnahme.

Die Flugsicherungsanlagen Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR und Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA SSR sind von der Planung betroffen. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe STN Nr. 39). Aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planungsvorhaben.

<p>Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - Stadt1 203 zu. Die Entscheidung des BAF zum §18a LuftVG ist abzuwarten. Ansprechpartner beim BAF sind: Herr [], Tel. 06103-8043-App. 333, Herr [], App. 322 oder Herr [], App. 328, Email: anlschutz@baf.bund.de</p> <p>Seite 8: Bitte ergänzen, dass es sich bei der geplanten Metrolinie M10 um eine Straßenbahnneubaustrecke handelt. In Berlin können Metrolinien auch Buslinien sein, was hier nicht der Fall ist. Weiterhin ist die Quellenverweis (Nr. 9) auf das Projekt M10-Verlängerung Warschauer Straße - Hermannplatz. Hier sollte auf die Projektwebsite der SenMVKU Turmstraße - Jungfernheide verwiesen werden.</p> <p>Als Begründung der Planung der Straßenbahnneubaustrecke Turmstraße - Jungfernheide ist auf den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023, ÖPNV-Bedarfsplan 2019-2023 sowie den Beschluss im Berliner Senat vom 17.12.2019 zu verweisen.</p> <p>Seite 22: Der Quellenverweis (Nr. 24) ist ebenfalls nicht korrekt (s.o.)</p> <p>Seite 34: Ergänzender Verweis, dass das Planfeststellungsverfahren der Straßenbahn voraussichtlich Ende 2025 von der Vorhabenträgerin BVG eingeleitet wird.</p> <p>Redaktionell sollte es durchgehend „Straßenbahn“ anstatt „Tram“ heißen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Hinweise redaktionell angepasst und ergänzt.</p>
--	---

21. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VI MI 11 / K8078; Stellungnahme vom 03.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
-----------------------------	---

Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 1-118 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans habe ich folgende Hinweise:

1. Zufahrt MU 4

Die Planung sieht die Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt zwischen den Punkten Z3-Z4 vor und bildet damit einen Konflikt zum Standort eines bestehenden Straßenbaums. Daher sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Lage der Tiefgaragenzufahrt so verschoben werden kann, dass vorhandene schützenswerte Straßenbäume erhalten bleiben können.

2. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der von SenMVKU veröffentlichten Klassifizierung des übergeordneten Straßennetzes wurde der Straßenabschnitt Neues Ufer zwischen Kaiserin-Augusta-Allee und Huttenstraße aktuell und weiter bis zum Jahr 2030 als Ergänzungsstraße mit besonderer Bedeutung eingestuft. Damit wäre die geplante Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich nicht mit der bestehenden und künftigen Funktion der Straße vereinbar.

Zudem führt die Absicht, nur ein kurzes Teilstück im Abschnitt zwischen der Huttenstraße und Klarenbachstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich umzuwandeln, aller Voraussicht nach nicht zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit. Das verkehrsberuhigte Teilstück ist beim Einfahren der

Wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren werden die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie weitere Varianten geprüft.

Wird berücksichtigt.

An der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

<p>Straße von Norden nicht erkennbar, so dass Krafffahrer von einer ungehinderten Durchfahrt ausgehen werden.</p> <p>Außerdem ist zu bedenken, dass die derzeitige Straßenraumaufteilung nicht für die geplante Zweckbestimmung geeignet ist. Die Umwandlung in einen verkehrsberuhigten Bereich wäre nur mit umfangreichen baulichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenland möglich.</p>	
--	--

22. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBL 14; Stellungnahme vom 08.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 1-118.</p> <p>Zum Entwurf der Planzeichnung Laut Masterplan ist die Ausbildung von Staffelgeschossen vorgesehen. Um eine Anrechnung der Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen zu gewährleisten, ist regelmäßig eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche vorzunehmen. Ich verweise hierzu auch auf das Rundschreiben 2/2019.</p> <p>Zum Entwurf der Begründung Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt, die Ausführungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung auf Seite 20 um die Angabe der</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Angabe der Quote für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ergänzt.</p>

Quote für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (30% der Geschossfläche Wohnen) zu ergänzen.	
--	--

23. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, II A 16; Stellungnahme vom 11.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Unter Pkt. II.2.5.1 der Planbegründung wird zutreffend festgestellt, dass die beiden jeweils mit einer Höhe von etwa 60 m geplanten Hochhäuser in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes für Berlin fallen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist deshalb zu prüfen und zu konkretisieren, wie die Planungsgrundsätze und Prozessvorgaben des Hochhausleitbildes berücksichtigt und umgesetzt werden können.</p> <p>Es ist darzulegen, welche Mehrwerte für die Allgemeinheit durch die Planung geniert werden können – etwa mit Bezug auf die zu schaffende Freiräume am Ufer sowie die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch Anwendung des Berliner Modells (Planungsgrundsatz Mehrwert).</p> <p>Ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren wurde bereits durchgeführt. Die weitere gestalterische Qualitätssicherung sollte maßgeblich durch Realisierungswettbewerbe für die beiden Hochhäuser unterstützt werden (Planungsgrundsatz Wettbewerb). Ferner sollte für die Hochhäuser ein integriertes Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet werden, welches an die bereits in den Wettbewerb eingeflossenen Nachhaltigkeitsvorgaben anknüpft (Planungsgrundsatz Nachhaltigkeit).</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. II.2.5 wird um Ausführungen dahingehend ergänzt, wie die Planungsgrundsätze und Prozessvorgaben des Hochhausleitbildes berücksichtigt und umgesetzt werden sollen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen (Planungsgrundsatz Multifunktionalität). Bei einem städtebaulichen Projekt mit Hochhäusern und weiteren Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, kann die Nutzungsmischung wie vorliegend auch im Rahmen des Gesamtvorhabens abgebildet werden. Die Planungsgrundsätze offenes Erdgeschoss und offenes Dachgeschoss sind bei allen Hochhausvorhaben im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes zu berücksichtigen (nicht nur bei Vorhaben über 60 m). Gemäß Begründung sind in den Erdgeschossen aller Wohngebäude bereits Gastronomie, Handel, lokales Handwerk und andere öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Die Umsetzung der Planungsgrundsätze sollte durch Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag (hier mit konkretem Bezug auf das Hochhausleitbild) gesichert werden.

Ich bitte um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren.

Kenntnisnahme.

Das Hochhausleitbild war Vorgabe im städtebaulichen Wettbewerb, dessen Siegerentwurf die Grundlage für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches bildet. Für den gesamten Erdgeschossbereich der beiden Wohnhochhäuser ist die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen vorgesehen. Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung und der Belebung der Erdgeschosszone sollen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke u. a. dem MU 1.1 vorbehalten werden. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 7 soll die Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen in der Erdgeschosszone der beiden Hochhäuser planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß des Hochhausleitbildes 2025 kann vom Planungsgrundsatz eines offenen Dachgeschosses abgesehen werden, wenn es sich um Wohnhochhäuser handelt. Die Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes offenes Dachgeschoss wird im weiteren Verfahren geprüft.

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen im Rahmen des weiteren Verfahrens qualifiziert und ergänzt werden.

Der städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

24. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I A und I B; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ihr Schreiben Stadt 1 203 vom 14.03.2025, hier eingegangen am 14.03.2025.</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 regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Die Baugebietsfestsetzungen MU im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen gemischte Baufläche M2 und gewerbliche Baufläche entwickelt.</p> <p>Der im FNP dargestellte Grünzug in symbolischer Breite ist im Bereich der Uferböschung, außerhalb des Geltungsbereichs, lokalisiert (siehe BEP Mitte). Zur qualitativen Aufwertung des bestehenden Ufergrünzuges würde begrüßt werden, wenn für den verkehrsberuhigten Bereich Maßnahmen zur Begrünung als textliche Festsetzung aufgenommen würden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aussagen zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. II.2.2 bereits enthalten. Im Übrigen werden keine planungsrelevanten Hinweise vorgebracht.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich entfällt. Es wird Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung und Gestaltung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Qualifizierung eines Grünzuges außerhalb des Geltungsbereiches ist im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens nicht möglich. Eine Erweiterung im Sinne des im FNP dargestellten Grünzuges wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>

Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt sich bislang nicht mit dem unterirdisch trassierten Verlauf der langfristig geplanten U-Bahnverlängerung (U5) sowie mit der dargestellten U-Bahnstation in der Huttenstraße im FNP fachlich auseinander. Dies ist dringend im weiteren Planungsverfahren und in Abstimmung mit der Verkehrsplanung (SenUMVK) vorzunehmen. Die geplanten Bauvorhaben dürfen einer späteren Realisierung der U-Bahn nicht im Wege stehen. Die Freihaltetrasse der geplanten, noch nicht planfestgestellten, unterirdischen U-Bahn-Linie ist planerisch zu berücksichtigen und ggf. in der Planzeichnung aufzunehmen.

Bitte in der Begründung folgende Änderungen vornehmen:

Unter II.2.2 S. 14: Das FNP Zitat im 1. Satz aktualisieren: „*Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (Abl. S. 441).*“ sowie den Begriff „Grünfläche“ ersetzen durch „(Ufer-) Grünzug in symbolischer Breite“.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die Planung, die auf dem durch den Bezirk erarbeiteten IEK basiert, wird aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung Wohnen und Wirtschaft begrüßt.

Der StEP Wirtschaft 2040 sieht für den Bereich das Planungsziel des Erhalts der Mischung von Gewerbe und Wohnen vor. Das Planungsgebiet befindet

Wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. II.2.2 wird um eine Aussage zur im FNP dargestellten U-Bahnlinie ergänzt. Weiterhin wird die Planzeichnung um die nachrichtliche Übernahme der U-Bahntrasse ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

sich außerdem im Bereich von prioritären Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung.

Der Gewerberiegel (MU 4) im Übergang zwischen dem bestehenden und zukünftigen Wohnen und den gewerblichen Bestandsnutzungen vermindert die städtebaulichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe. Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung Wirtschaft ist zu begrüßen, dass in den Teilflächen MU 3 und MU 4 Wohngebäude ausgeschlossen werden sollen.

Es ist sicherzustellen, dass die Bebauung des Gewerberiegels zeitlich Vorrang vor der Entwicklung der Wohnnutzungen hat, um das Gesamtkonzept der Lärmabschirmung zu gewährleisten.

Es ist darüber hinaus im Zuge des weiteren Verfahrens dringend erforderlich, geeignete aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, um angrenzende bzw. in der Nähe befindliche Industrie- und Gewerbebetriebe in ihrer Geschäftstätigkeit sowie angrenzende Gewerbegrundstücke in ihren Nutzungsmöglichkeiten auch künftig nicht einzuschränken.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Erste vorliegende Ergebnisse zeigen, dass mithilfe des Gewerberiegels im MU 4 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, da dieser als Puffer zu benachbarten lärmintensiven Nutzungen dient. Eine textliche Festsetzung, die den zeitlichen Vorrang der Errichtung des Gewerberiegels sicherstellt, wird ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Durch die Wohnbebauung im Bestand werden angrenzende industrielle und gewerbliche Betriebe bereits jetzt in ihren Emissionen eingeschränkt. Weitere Einschränkungen werden durch die geplante Bebauung nicht erzeugt, da sich die heranrückende Bebauung selbst vor Immissionen schützen muss und ansässige Betriebe nicht einschränken darf. Dies wird in einem Schallschutzgutachten geprüft. Sollte das Gutachten herausstellen, dass passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, so werden geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden.

Insbesondere die weitere Nutzbarkeit der Verladeplattform der Behala ist von übergeordnetem Interesse, da diese für den Warentransport u. a. von Siemens Energy von essenzieller Bedeutung ist. Die Nutzung der Verladerampe darf nicht durch schützenswerte Nutzungen eingeschränkt werden.

S. 15, Kap. II.2.3.1: Stadtentwicklungsplan Klima 2.0:

Die Ausführungen zum Räumlichen Leitbild sowie zu Handlungsansatz 3 sind nicht vollständig bzw. nicht korrekt. Gemäß der Karte des Räumlichen Leitbilds des StEP Klima 2.0 befindet sich das Plangebiet zusätzlich im Bereich „Bestand und Neubau blau-grün anpassen. Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen“. In der Begründung zum B-Plan ist für Handlungsansatz 3 dargestellt, dass das Plangebiet als „Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün ausgewiesen wird. Dies ist nicht korrekt. Der Großteil des Plangebietes ist in diesem Handlungsfeld keiner Kategorie zu gewiesen. Einzig der südliche Bereich des Plangebietes ist als „Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld“ dargestellt. Die Aussagen sind anzupassen.

Aus Sicht des StEP Zentren ist hierzu folgendes vorzutragen:

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Einzelhandelskonzepts. Die bestehende Nahversorgung, die durch den Lebensmittel-Discounter in der Huttenstraße 41 gewährleistet ist, ist auch ausreichend, um die wachsende

Wird berücksichtigt.

Der Betrieb der Verladerampe am Charlottenburger Verbindungskanal wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wird diese berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens finden Eingang in die Planung. In enger Abstimmung mit der BEHALA GmbH werden Schallminderungsmaßnahmen erarbeitet, die vertraglich gesichert werden und den Betrieb nicht einschränken.

Wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend des Hinweises angepasst.

Wird teilweise berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen Festsetzungen getroffen werden, um die Zentrenverträglichkeit sich ansiedelnder Einzelhandelsbetriebe sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt. Dabei sollen auch die Festsetzungen zur Art von Einzelhandelsbetrieben

Bevölkerung im Plangebiet in Folge der Planung zu versorgen. Demzufolge und auch aufgrund der geringen Bevölkerung im Umfeld des Plangebiets, das von Gewerbegebieten geprägt ist, ist weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nicht erforderlich. Zentrenrelevanter Einzelhandel, zumal großflächiger, wie er nach derzeitigen Festsetzungen möglich wäre, ginge mutmaßlich zulasten der zentralen Versorgungsbereiche. Um eine weitergehende Übereinstimmung mit den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und den Ansiedlungsgrundsätzen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts zu erzielen, ist daher folgende planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels angezeigt:

Die TF 7 sollte dahingehend präzisiert werden, dass im MU 1.1 nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Dies zur Übereinstimmung des Planes mit den Steuerungsgrundsätzen 1 und 2 des StEP Zentren. Eine Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels für das MU 1.1 fehlt. Dieser sollte ausgeschlossen oder mindestens auf nicht-großflächige, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden begrenzt werden. Dies zur Übereinstimmung mit Steuerungsgrundsatz 3a und 3b des StEP Zentren 2030. Der übrige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandel sollte ebenfalls auf Nicht-Großflächigkeit beschränkt werden, da großflächiger Einzelhandel mit übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Steuerungsgrundsatz 4 des StEP Zentren in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden soll. Die Beschränkung des Einzelhandels auf das erste Vollgeschoss in TF 7 ist sachgerecht.

geprüft werden. Um die Zentrenverträglichkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel zu prüfen, wird die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung erwogen.

Wird berücksichtigt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment im MU 1.1 nur ausnahmsweise und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Die Aufnahme einer Regelung in Hinblick auf zentrenrelevante, der Nahversorgung dienende Sortimente wird im MU 1.1 zum jetzigen Zeitpunkt als nicht erforderlich erachtet. Eine Konkretisierung dieser textlichen Festsetzung im Hinblick auf Großflächigkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die TF 8 sollte in zwei unterschiedliche textliche Festzungen für die Teilbereiche mit den Bezeichnungen MU 3 und MU 4 geteilt werden. Im MU 4 ist die Beschränkung auf nur nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Gleichwohl sollte dieser für beide Sortimente auf nicht-großflächigen Einzelhandel beschränkt werden. Dies zur Übereinstimmung mit den Steuerungsgrundsätzen 3a/b und 4 des StEP Zentren.

Für das MU 3 kann zur Bestandsicherung wie vorgesehen nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ermöglicht und weiterer Einzelhandel ausgeschlossen werden. Da der Bestandmarkt mutmaßlich großflächig ist (Angaben dazu fehlen in der Begründung zum Bebauungsplan), kann Großflächigkeit ermöglicht werden. Die das MU 3 betreffenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind aufgrund ihres geringen Maßes allerdings geeignet, die städtebaulich wenig wünschenswerte Situation mit dem eingeschossigen Bestandmarkt dauerhaft zu verfestigen. Stattdessen könnte ein höheres Maß der baulichen Nutzung ein Anreiz gesetzt werden, um künftig auf eine Entwicklung hinzuwirken, die eine Überbauung mit einem mehrgeschossigen Geschäftsgebäude ermöglicht. Dies in Übereinstimmung mit Leitlinie 7 des StEP Zentren 2030 sowie dem Abgeordnetenhaus-Beschluss zum flächensparenden Bauen (AGH Drucksacke 18/1060 und 18/1193).

In allen Urbanen Gebieten sollte zudem die Unterart der Einzelhandelsbetriebe Drogeriemärkte ausgeschlossen werden, da sich diese als höchst zentrenstärkend erwiesen haben.

Wird nicht berücksichtigt.

Um die Zentrenverträglichkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel zu prüfen, wird die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung erwogen. Die geplanten Festsetzungen im MU 3 und MU 4 werden im weiteren Verfahren geprüft, qualifiziert und ergänzt.

Wird nicht berücksichtigt.

Um die Zentrenverträglichkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel und zur Großflächigkeit zu prüfen, wird die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung erwogen. Die geplanten Festsetzungen im MU 3 werden im weiteren Verfahren geprüft, qualifiziert und ergänzt. Bei der Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um eine bestandssichernde Festsetzung. Es bestehen keine Erweiterungsabsichten bzw. planerischen Überlegungen in Hinblick auf eine abweichende Nutzungszuführung. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist die städtebaulich wünschenswerte Überbauung mit einem mehrgeschossigen Gebäude an dieser Stelle nicht möglich. Daher wurde die Höhe der Oberkante auf 10 m über Gelände festgesetzt.

Wird berücksichtigt.

Um die Zentrenverträglichkeit der Festsetzungen zur Unterart der Einzelhandelsbetriebe Drogeriemärkte zu prüfen, wird die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung erwogen. Die geplanten Festsetzungen im

Wohngebäuden und den gewerblichen Bestandsnutzungen im östlich anschließenden EpB-Gebiet 1 „Jungfernheide/Charlottenburger Verbindungskanal“ – die städtebaulichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermindern soll. Zur Sicherstellung der vorgesehenen Lärmabschirmung im Gesamtkonzept ist die zeitliche Priorisierung der Bebauung des Gewerberiegels MU 4 gegenüber der Entwicklung der Wohnnutzungen erforderlich.

Die Absicht, einen Teil der Büro- und Gewerbeflächen für subventionierte Mieten im Rahmen der im Lol zwischen der Vorhabenträgerin und WISTA Management GmbH festgelegten Vereinbarungen zu vergeben, ist aus Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sehr zu begrüßen. Der Herstellung der baulichen Voraussetzungen für eine beabsichtigte Kooperation und die Vermietung von Gewerbeflächen an Siemens Energy und weitere assoziierte Unternehmen aus dem Energiesektor schafft hierfür die Grundlage.

Es ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass durch die neu zu errichtenden Wohngebäude keinerlei Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld verursacht werden, bodenrechtliche Spannungen vermieden werden und die Bestandsunternehmen sowie die Bereiche östlich des Planungsgebiets nicht beeinträchtigt werden. Die Betriebsabläufe bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe in der Umgebung sowie die Nutzungspotenziale angrenzender Gewerbegrundstücke müssen auch künftig uneingeschränkt erhalten bleiben. Daher müssen weitere geeignete Lärm- und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Schallschutz. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens finden in diesem Zusammenhang Eingang in die Planung. Eine textliche Festsetzung, die den zeitlichen Vorrang der Errichtung des Gewerberiegels sicherstellt, wird ergänzt.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens qualifiziert und ergänzt. Dies betrifft auch die Festsetzungen zum Schallschutz. Durch die Wohnbebauung im Bestand werden angrenzende industrielle und gewerbliche Betriebe bereits jetzt in ihren Emissionen eingeschränkt. Weitere Einschränkungen werden durch die geplante Bebauung nicht erzeugt, da sich die heranrückende Bebauung selbst vor Immissionen schützen muss und ansässige Betriebe nicht einschränken darf. Dies wird mittels Schallschutzgutachten geprüft. Sollte das Gutachten herausstellen, dass passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, so

Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Nutzung der RoRo-Verladerampe der BEHALA entsprechend der bislang erteilten Genehmigungen und Erlaubnisse uneingeschränkt möglich ist. Diese gestatten einen ganzjährig und zeitlich unbegrenzten Betrieb sowohl tagsüber als auch während der Nachtstunden. Die Rampe wird hauptsächlich für die Verladung der Gasturbinen von Siemens Energy genutzt. Sie ist damit für die Geschäftstätigkeit von Siemens Energy von essenzieller Bedeutung und von übergeordnetem Interesse. Die mit Transport und Verladung der Gasturbinen einhergehenden Lärmimmissionen lassen sich nicht vermeiden. Daher ist es erforderlich, im Zuge des Planverfahrens in den noch ausstehenden Gutachten zu ermitteln, welche zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der Verladevorgänge zu ergreifen sind. Diese Maßnahmen müssen zwingend im Plan festgesetzt werden.

Bezüglich der Festsetzung eines WA südlich der Klarenbachstraße haben wir starke Bedenken. Durch die Festsetzung eines WA wird der nördlich angrenzende Bereich, der als Industriegebiet festgesetzt ist, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt. Es sollte daher ein MU festgesetzt werden, das bzgl. von zu akzeptierenden Immissionen mehr Spielräume zulässt.

Die zu erstellenden Verkehrsgutachten mit ggf. zu ergreifenden Maßnahmen müssen im Ergebnis gewährleisten, dass der Verkehr, der im Planungsgebiet sowie in den gewerblich geprägten Nachbarbereichen des östlich gelegenen Industriegebietes anfällt - insbesondere der Wirtschaftsverkehr - auch weiterhin in der bisherigen Form und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Anforderungen möglich bleibt.

werden geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden.

Die Nutzung der Verladerampe am Charlottenburger Verbindungskanal bleibt uneingeschränkt bestehen. Dennoch wurden in enger Abstimmung mit der BEHALA GmbH Lärminderungsmaßnahmen erarbeitet, welche vertraglich gesichert werden. Die Nutzung der Verladerampe wurde im Schallschutzgutachten berücksichtigt. Textliche Festsetzungen werden entsprechend geprüft und aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet dient der Sicherung der im Bestand vorhandenen Wohnbebauung. Diese befindet sich zwar innerhalb eines Industriegebiets, genießt faktisch jedoch entsprechend ihrer Nutzung den Schutzstatus eines Mischgebietes. Dieser Schutz muss bereits jetzt von den ansässigen Unternehmen eingehalten werden. Auch im Schallschutzgutachten werden die Immissionswerte eines Mischgebietes angewendet. Die Festsetzung WA wird geprüft.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.

<p>Dies gilt ebenso für die Schwerlasttransporte, die im Zusammenhang mit den Verladungen an der RoRo-Rampe erforderlich sind.</p> <p>Aus handelspolitischer Sicht bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Einwände gegen die geplanten Einzelhandelsnutzungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
--	---

26. Bezirksamt Mitte von Berlin, Frauen*beirat; Stellungnahme vom 09.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Der Frauen*beirat Stadtplanung bedankt sich für die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Der Frauen*beirat Stadtplanung begrüßt die Planungen zum Bebauungsplan 1-118 im derzeitigen Stand der frühzeitigen Beteiligung. Insbesondere die Sicherung des bestehenden Wohnraums sowie die vorgesehene Ausweitung der Wohnnutzung im Plangebiet werden positiv bewertet. Dennoch sehen wir in einigen Punkten noch offene Fragen und möchten folgende Hinweise und Anregungen aus frauenspezifischer Perspektive einbringen:</p> <p>1. Nutzungskonzept und städtebaulicher Vertrag</p> <p>Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem benachbarten Industriegebiet wird ausdrücklich begrüßt. Der geplante bauliche Riegel bietet eine wirksame Abschirmung. Allerdings bleibt die konkrete Nutzung dieses Baukörpers bislang weitgehend unklar. Da der städtebauliche Vertrag derzeit noch erarbeitet wird (und uns der derzeitige Entwurf nicht vorliegt), möchten wir anregen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das MU 4 soll schwerpunktmäßig der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen. Ausgehend lärmschutztechnischer Überlegungen sollen Wohnnutzungen hier ausgeschlossen werden. Mit Ausnahme des Wohnens sind die Nutzungen des § 6a Abs. 2 BauNVO, darunter Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Entwicklung im Sinne der vorgebrachten Stellungnahme wird somit ermöglicht. Eine zentrenverträgliche Entwicklung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe soll mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 gesichert werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollen die geplanten Festsetzungen qualifiziert und ergänzt werden. Der städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.</p>

die Nutzung dieses Bereichs so festzulegen, dass sie auch zur Belebung und Funktionalität des Quartiers beiträgt, ohne Zentrencharakter einzunehmen
- etwa durch gesundheitsbezogene Einrichtungen.

2. Wohnnutzung und soziale Mischung

Aus Sicht des Frauen*beirats Stadtplanung ist die Schaffung vielfältiger Wohnformen essenziell, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensrealitäten abzubilden. Wir regen daher an:

- Möglichst gemischte Wohnungsgrundrisse zu schaffen, die sowohl für Familien, WGs, ältere Menschen, Tierhaltende als auch insbesondere für alleinlebende und alleinerziehende Frauen geeignet sind.
- Diese Vielfalt sollte sich sowohl in den geplanten Hochhäusern als auch in dem Block mit förderfähigem Wohnraum im Teilbereich M1.1 widerspiegeln.

3. Verkehrs- und Umweltaspekte

Die verkehrlichen Überlegungen und die Integration nachhaltiger Mobilitätskonzepte begrüßen wir ausdrücklich. Gleichzeitig erscheint die Zahl der geplanten Tiefgaragenplätze im Verhältnis zur Zielsetzung einer Schwammstadt und klimaresilienter Stadtentwicklung relativ hoch. Eine Nachjustierung wäre wünschenswert - vorausgesetzt, die Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung zu.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.

Kenntnisnahme.

Mit der Errichtung der Tiefgarage wird das Ziel verfolgt, die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering und weitestgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten. Im Vordergrund steht somit die Qualifizierung der Freiräume sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Gemäß Masterplanung sind 300 Tiefgaragenstellplätze geplant, davon 125 Stellplätze für Gewerbenutzungen (inklusive 12 für den Einzelhandel) im MU 4 und 175 Stellplätze für Wohnnutzungen. Dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Pkw pro freifinanzierter Wohneinheit und 1 Stellplatz pro 280 m² BGF (Gewerbe). Dieser Stellplatzschlüssel entspricht den durchschnittlich im Bezirk Mitte in den letzten Jahren realisierten Vorhaben mit Tiefgaragen und wird nicht als überdimensioniert erachtet.

<p>4. Soziale und gesundheitliche Infrastruktur</p> <p>Wir schlagen vor, im weiteren Planungsverlauf folgende Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und ggf. im städtebaulichen Vertrag zu verankern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung ärztlicher Versorgungsangebote, insbesondere in den Gebieten M3 und M4. • Einrichtung von Nachbarschaftsflächen in den Erdgeschossen oder auf den Dächern der Hochhäuser zur Förderung nachbarschaftlicher Begegnung und sozialer Integration. • Eine gendergerechte Freiflächenplanung mit sicheren, barrierearmen und vielfältig nutzbaren Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Alters- und Nutzer*innengruppen. <p>5. Anregungen für textliche Festsetzungen</p> <p>Zur Förderung von Identifikation, Teilhabe und Umweltbewusstsein schlagen wir vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von „kleinem Besitz“ in der Grünflächenplanung, z. B. durch Mietergärten, Baum- und Beetpatenschaften oder gemeinschaftlich nutzbare Kleingärten. 	<p>Neben Pkw-Stellplätzen für das Wohnen, Büro- und Einzelhandelsnutzungen sollen weitere Nutzungen in der Tiefgarage untergebracht werden, darunter Fahrradstellplätze, Abstellräume für Wohnungen, Müll- und Technikräume sowie ggf. Nebenflächen für den Einzelhandel. Um der Mobilitätswende ebenfalls Rechnung zu tragen sind Stellplätze für E-Mobilität vorgesehen. Gemäß vorliegendem Stand des Entwässerungsgutachtens ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich, sofern anthropogene Auffüllungen ausgehoben und mit unbelasteten Böden ersetzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen wird im urbanen Gebiet ein breites Nutzungsspektrum im Sinne eines nutzungsgemischten, lebendigen Quartiers ermöglicht. Die Ansiedlung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie in der Stellungnahme angeregt, soll zulässig sein.</p> <p>Die Anforderungen des Hochhausleitbildes werden berücksichtigt. Die Erdgeschosszonen werden öffentlich zugänglich.</p> <p>Für eine qualitative Nutzung der Freiflächen wird ein Freiflächenkonzept erarbeitet.</p> <p>Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.</p>
---	--

<p>6. Öffentliche Räume und kulturelle Identität</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen im Bereich M2 zur Nutzung der ehemaligen Fabrikgebäude bieten großes Potenzial für eine identitätsstiftende Entwicklung des Quartiers. Die derzeitige Mediennutzung wirkt bereits positiv identifikationsstiftend. Dennoch wünschen wir uns darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Räume zur kulturellen und sozialen Nutzung.</p> <p>7. Korrekturhinweis zur schulischen Versorgung</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass es keine Grundschule in der Nähe gebe. Wir möchten anmerken, dass die Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule mit derzeit 1,5 (zukünftig 2) Grundschulzügen auch Grundschulbildung anbietet und somit als solche im Planungsprozess berücksichtigt sein sollte.</p> <p>Abschließend möchten wir betonen, dass wir die bisherigen Planungen in ihrer Ausrichtung unterstützen, jedoch eine stärkere Integration gendergerechter, sozial durchmischter und gesundheitsfördernder Aspekte für notwendig halten, um ein zukunftsfähiges, inklusives Quartier zu entwickeln.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das zulässige Nutzungsspektrum im MU 2 soll durch die textliche Festsetzung Nr. 3 beschränkt werden. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind davon nicht betroffen. Auch in den anderen Teilgebieten des urbanen Gebiets sollen diese Nutzungen zulässig sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den in der Stellungnahme vorgebrachten Entwicklungsvorschlägen nicht entgegen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung, Teil A, Kap. II.1.5 wird in Hinblick auf die im Umfeld gelegenen Grundschulstandorte entsprechend des Hinweises ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan bildet den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Die Errichtung von Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist im Plangebiet zulässig. Die Planung steht einer Entwicklung im Sinne der Stellungnahme nicht entgegen. Die Hinweise werden an den Projektträger zur Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung der Planung weitergeleitet.</p>
--	---

27. Bezirksamt Mitte von Berlin, Jugendamt; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
-----------------------------	---

Das Jugendamt Mitte hat keine Bedenken den Bebauungsplan 1-118 und stimmt zu.

Ergänzende Stellungnahme vom 19.03.2026

Einschätzung des Bedarfs zur Errichtung einer Kindertagesstätte am Standort Neues Ufer, Huttenkiez, Bebauungsplan 1-118

[...] der Standort befindet sich in der Bezirksregion Moabit West.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Auswertung aus dem ISBJ-Fachverfahren mit dem Stichtag 31.12.2024 und dem daraus resultierenden Kita-Entwicklungsplan. Die Situation der Kindertageseinrichtungen stellte sich am 31.12.2024 folgendermaßen dar:

	Bezirksregion	Anzahl Einwohner 0-7 Jahre	Erlaubte Plätze	Angebotene Plätze	Belegte Plätze
012005	Moabit West	2.519	1.927	1.731	1.527

Die Versorgungsquote für Kinder von 0-7 Jahren betrug 71,6 %. Die Auslastungsquote lag bei 88,2 %. Es gab an diesem Stichtag 204 freie Kita-Plätze.

Die Zahl der freien Kita-Plätze ist großen Schwankungen im Jahresverlauf unterworfen und ist im Dezember grundsätzlich niedriger als im Monat Juni des Folgejahres.

Die IST-Betreuungsquote für 1-3jährige Kinder lag bei 70,3 % und soll bis zum Jahr 2028 schrittweise auf 75 % erhöht werden. Die IST-Betreuungsquote für 3-6 jährige Kinder lag bei 88,7 % und soll bis zum Jahr 2028 schrittweise auf 98 % erhöht werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die frühkindlichen Bildungschancen der Kinder zu erhöhen, die bislang noch keine Kindertagesstätte besuchen, die aber einen Rechtsanspruch auf einen

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Eine Kita wird bei der aktuellen Planung bereits berücksichtigt.

<p>Betreuungsplatz haben. Im Kita-Entwicklungsplan wird deshalb ein zusätzlicher Platzbedarf von ca. 150 Plätzen in der BZR Moabit West prognostiziert.</p> <p>Die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens 1-118 zum Bau von 500 Wohnungen würde einen Wohnfolgebedarf von 49 Kita-Plätzen nach sich ziehen, der aus den o.g. Gründen nicht mit der Anzahl der Bestandsplätze gedeckt werden kann.</p> <p>Im Frühjahr 2026 werden neue Daten für den Kita-Entwicklungsplan erwartet, die auf der neuen Bevölkerungsprognose basieren. Die Gesamtjugendhilfeplanung hat dafür noch kein konkretes Datum benannt.</p> <p>Sobald diese aktuelleren Daten vorliegen, werde ich die Einschätzung des Bedarfs zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in der BZR Moabit West noch einmal vornehmen.</p>	
---	--

28. Bezirksamt Mitte von Berlin, Klimaschutzbeauftragte; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Energie</p> <p>Im Gebiet ist aufgrund der planungsrechtlich ermöglichten Nutzung sowie städtebaulichen Dichte mit einem hohen Endenergieverbrauch zu rechnen sowohl in Form von Strom als auch von Wärme.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund u.A. des 1,5 Grad Zieles des Bezirksamtes Mitte gem. des bezirklichen Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes von 2023 besteht die Erfordernis einer treibhausgasneutralen 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Festsetzung über die Verwendung treibhausgasneutraler Wärmequellen kann im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Ob eine planergänzende Regelung getroffen werden soll, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Verbindung mit der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags geprüft.</p>

<p>Energieversorgung, welche auch planungsrechtlich abgesichert werden kann und sollte im Sinne der zugehörigen Maßnahme „Klimaschutz und Klimaanpassung in Bebauungsplänen“ in Federführung des Stadtentwicklungsamtes.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Im Rahmen der verkürzten Wärmeplanung des Landes Berlins (gem. §4 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze von 2023) liegen für dieses Gebiet noch keine verbindlichen Aussagen zur in dem Bereich priorisierten Wärme vor.○ Im Rahmen der anzunehmenden infrastrukturellen Gegebenheiten (Fernwärme, Abwärmepotenziale, etc.) ist das Gebiet mit angemessenem Aufwand auf Seite der Eigentümer*innen treibhausgasneutral mit Wärme zu versorgen.○ Im Rahmen des Stadtentwicklungsbiet Wirtschaft ist das Gebiet als „prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung“ ausgewiesen. <p>→ Zur langfristigen Umsetzung der bezirklichen Ziele im Rahmen der skizzierten Gegebenheiten wird es als erforderlich gesehen, die Möglichkeit gem. §9 BauGB, Satz (1) in diesem Bereich stark zu nutzen.</p> <p><u>Festsetzungsvorschlag zum Thema Wärme</u> „In dem Gebiet muss eine treibhausgasneutrale Wärmequelle im Sinne der gesamtstädtischen Wärmeplanung verwendet werden.“</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>
---	--

Eine derartige Formulierung sollte mindestens in den neu zu bebauenden, als urbane Gebieten definiert, gelten.

Eine rechtlich exakte Formulierung kann mit Unterstützung der Klimaschutzbeauftragte erarbeitet werden.

Festsetzungsvorschlag zum Thema Strom

„Die Dächer müssen vollflächig mit PV belegt werden“

Gebäudespezifische Anpassungen hinsichtlich ggf. keine Anwendung bei intensiver Dachbegrünung / Retentionsdach, technische Aufbauten etc. müssen Gebäudescharf betrachtet werden.

Klimaanpassung

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des stadtklimatischen Gutachtens, des Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung sowie der Umweltprüfung an dieser Stelle noch vertiefende Analysen und darauf basierend angemessene Festsetzungen vorgenommen werden, um insbesondere hohen Hitzebelastung des Gebietes (gem. StEP Klima, vierfache Umweltbelastung, etc.) abzumildern. Da auch große Bereiche mit Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden, ist hier auch die nächtliche Wärmebelastung mit gezielten Begrünungsmaßnahmen abzumildern, die deutlich über den Bestand hinausgehen müssen zur Abmilderung der zunehmenden Hitzeereignissen. Insbesondere wenn, wie zwischen Z3-Z4 durch eine Auffahrt potenziell ein vitaler, voll

Kenntnisnahme.

Gemäß Solargesetz Berlin sind bei Neubauten von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m² oder wesentlichen Umbauten der Dächer solcher Gebäude mindestens 30% der Bruttodachfläche mit Photovoltaikanlagen zu bedecken. Der Nachweis über den gesetzlich geforderten Anteil ist zu führen. Es besteht kein weiteres Festsetzungserfordernis.

Die geplanten Festsetzungen sollen im Rahmen des weiteren Verfahrens qualifiziert und ergänzt werden. Dies betrifft auch Festsetzungen im Bereich Klimaschutz und Energie.

Wird berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens qualifiziert und ergänzt. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen. Die Ergebnisse der beauftragten Gutachten, darunter Windkomfort und Klima sowie Entwässerung, finden Eingang in die Planung. Gleiches gilt für den in Erarbeitung befindlichen Umweltbericht. Im Klimakonzept wird geprüft, ob es bei der Realisierung der geplanten Bebauung zu negativen Auswirkungen auf die Durchlüftungsverhältnisse und die thermische Belastungssituation kommt.

<p>ausgewachsener Straßenbaum mit entsprechender, verschattender Baumkronenausdehnen gefällt werden muss.</p> <p>Auf die in diesem Gebiet bereits vorliegende und zu berücksichtigende Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte in Ergänzung zur aktualisierten Starkregenhinweiskarte wird an dieser Stelle hingewiesen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungsgutachten erarbeitet, in dem eine Gefährdungsanalyse durchgeführt wird. Für seltene Starkregen sollen Nachweise getroffen werden, dass die Abflüsse schadlos auf den Grundstücken zurückgehalten werden können bzw. schadlos aus den Siedlungsgebieten herausgeführt werden können.</p>
---	--

29. Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt – Kataster und Vermessung –; Stellungnahme vom 20.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 1-118 habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Verlauf des Geltungsbereiches ist an der Kreuzung Neues Ufer - Huttenstraße nicht klar nachzuvollziehen. Ein Maß oder eine Winkelangabe sind zu ergänzen. - Die Planunterlage ist veraltet und unvollständig abgebildet: Flurstücksnummern, Straßenbezeichnungen, Fluchtlinien u.ä. fehlen. - An der Grenze MU 1.1 und MU 2 ist eine Baugrenze beidseitig abgebildet, bitte löschen. - Die Maße der Baugrenzen sind zu ergänzen. - Bei der Angabe der OK im Planbild fehlt die Höhenangabe (NHN oder über Gehweg). - Im Planbild fehlt der Hinweis auf die Nebenzeichnung. 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend der Hinweise angepasst und ergänzt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - In der Legende ist „g“ als abweichende Bauweise deklariert, es steht allerdings für geschlossene Bauweise. - In den Textlichen Festsetzungen bei 3. „und sportliche“ löschen. Bei 7. und 8. „des urbanen Gebietes“ schreiben. - Im Kapitel II.1.2 der Begründung bitte „Grundstück Neues Ufer 19, 25“ schreiben, ein Grundstück „Neues Ufer 19“ gibt es so nicht. - Im Kapitel II.2.10 der Begründung „II-A“ statt „VII-A“ schreiben. 	
--	--

30. Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung -, Planungsdurchführung; Stellungnahme vom 21.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Der Block 75 (Klarenbachstraße 8-12, Neues Ufer 10-12, Kaiserin-Augusta-Allee 27-30) ist seit Festsetzung des B-Plans II-B1 im Jahr 1987 bauplanungsrechtlich als Industriegebiet einzuordnen. Entsprechend wurden in der Vergangenheit Baubegehren beurteilt.</p> <p>Das Wohnen unterlag keinem Schutz und Vorhaben wurden nach der Zulässigkeit in einem Industriegebiet beurteilt.</p> <p>Vor dem Hintergrund wurden mehrere Beherbergungsstätten und ein reines Gewerbegebäude (Kaiserin-Augusta-Allee 27-28) zugelassen. M.W. befanden sich früher auch Bordelle in den Obergeschossen. Dachausbauten zu Wohnzwecken wurden nicht zugelassen. Die heutigen tatsächliche Nutzungen auf den einzelnen Grundstücken müsste ermittelt werden und ist mir nicht bekannt.</p> <p><u>Ich empfehle dringend den Block 75 nicht als WA auszuweisen, sondern eine Festsetzung Urbanes Gebiet auch für diesen Bereich.</u></p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird geprüft.</p>

<p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende bauliche Dichte ist für die Ausweisung als WA nicht zu befürworten. - Die Lärmbelastung der Straße Kaiserin-Augusta-Allee halte ich für ein WA als für nicht vertretbar. - Die bestehenden bzw. bereits genehmigten Nutzungen stehen der Ausweisung als WA entgegen. - Die gewerbliche Entwicklung der Grundstücke Klarenbachstraße 1-4 / Wiebestraße 46-49, die im Industriegebiet des II-B1 verbleiben, ist durch die Ausweisung eines WA in unmittelbarer Nähe gefährdet. - Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet schränkt weder die bestehende Wohnnutzung noch die gewerblichen, wohnverträglichen Nutzungen ein. 	
---	--

31. Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Quartiersmanagement; Stellungnahme vom 15.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Die geplante Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeeinheiten am Neuen Ufer stellt eine bedeutende Chance zur Belebung des Huttenkieses dar.</p> <p>Die Lage des Kieses an der Spree und am Verbindungskanal sowie an den Verkehrsachsen innerhalb eines großen Gewerbegebiets ist relativ stark isoliert, bietet aber auch großes Potenzial für eine positive Entwicklung. Hierbei ist es von entscheidender Bedeutung, die bestehenden sozialen Konstellationen in diesem Gebiet zu berücksichtigen.</p> <p>Die angestrebte Öffnung des Kieses nach außen ist bereits seit 1999 ein wichtiges Ziel, konnte jedoch bisher nicht erreicht werden. Es mangelt</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ansiedlung von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des in der Stellungnahme angeführten Begegnungsortes ist Gegenstand der Planung. Die Qualifizierung und Belebung des Quartiers stellt eine zentrale Zielstellung der Planung dar. Die alte Fabrik wird in diesem Zusammenhang als wichtiger Standort erachtet. Den in der Stellungnahme vorgebrachten Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-118 nicht entgegen. Die Hinweise hinsichtlich der Berücksichtigung sozialer Träger und Einrichtungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

gegenwärtig an Orten für nachbarschaftlichen Austausch und kulturelle Veranstaltungen im Huttenkiez, was die Identifikation mit dem Kiez erschwert. Daher ist die Stärkung nachbarschaftlicher Initiativen sowie die Schaffung eines Nachbarschaftstreffpunkts für soziale, kulturelle und integrative Aktivitäten von zentraler Bedeutung. Ein solcher Treffpunkt könnte zudem die Identifikation der „alten“ und „neuen“ Bewohnerschaft mit ihrem Kiez fördern.

Im Rahmen der neuen Wohnnutzung muss auch die soziale Infrastruktur angepasst werden. Eine bloße Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen reicht nicht aus; es bedarf zusätzlicher sozialer Einrichtungen, Begegnungsorte und Freizeitmöglichkeiten, um den Bedürfnissen der Bewohner*innen gerecht zu werden. Daher empfehle ich, bei der Planung des neuen Bauvorhabens einen besonderen Fokus auf die Schaffung eines neuen Begegnungsortes zu legen.

Insbesondere die denkmalgeschützte alte Fabrik bietet eine wertvolle Gelegenheit, einen nachbarschaftlichen, sozialen und kulturellen Begegnungsort im Quartier zu schaffen und so zur Belebung des Quartiers beizutragen. Ein solcher Ort könnte als Zentrum für Austausch, Kreativität und Gemeinschaft fungieren und somit die Lebensqualität im Quartier nachhaltig verbessern. Der „Treffpunkt“ sollte ein barrierefreier, offener Ort für die Nachbarschaft werden, der von und für verschiedene Zielgruppen genutzt und bespielt wird: Bewohnerinnen und Bewohnern, Aktiven und Initiativen, Musikerinnen, Musikern und Künstlerinnen und Künstlern aus dem Kiez. Eine Verbindung zu bestehenden kulturellen Angeboten in Moabit-West sollte zusätzlich hergestellt werden.

Es wäre zu begrüßen, wenn soziale Träger oder Einrichtungen bei der Vergabe eines solchen Ortes berücksichtigt werden.	
--	--

32. Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht; Stellungnahme vom 26.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Die Forderungen der Bauordnung oder auf Grund der Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung müssen erfüllt werden.</p> <p>§ 4 BauO Bln Bebauung der Grundstücke und Gebäuden Das gesamte Plangebiet besteht derzeit aus mehreren zusammenhängenden Grundstücken. Die Schaffung eines Baugrundstückes ist notwendig, um die Anforderung zur Errichtung von Gebäuden zu erfüllen. Bleibt es bei mehreren Grundstücken ist dies nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften der Bauordnung Berlin widersprechen. Es sind ggf. Eintragungen entsprechender Einzelbaulasten erforderlich.</p> <p>Vereinigungsbaulasten sind zur Heilung etwaiger bauordnungsrechtlicher Verstöße ungeeignet.</p> <p>§ 5 BauO Bln Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken Der Zugang oder die Zufahrten zu den rückwärtigen Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr, und die dazugehörigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicherzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Umsetzung der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme. Es stehen ausreichend öffentliche Verkehrsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung, um die Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für die Feuerwehr zu gewährleisten. Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.</p>

§ 6 BauO Bln Abstandsflächen, Abstände

Die Mindestanforderungen an Abstandsflächen werden mutmaßlich durch den Bebauungsplan unterschritten. (Genauere Planzeichnungen dazu liegen der Bauaufsicht nicht vor) Dadurch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen kann im Baugenehmigungsverfahren nicht geheilt werden. Dieses ist im Bebauungsplan zu regeln. Bauaufsichtlich kann einer Unterschreitung von Abstandsflächen nur zugestimmt werden, wenn die Belange des Brandschutzes sowie ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung und ein ausreichender Sozialabstand sichergestellt sind.

§8 BauO Bln Kinderspielplätze und Dachbegrünung

Für die Wohnnutzung ist ein Kinderspielplatz, mit einer Größe von mindestens 4 m² je Wohnung unter Beachtung der Ausführungsvorschriften (AV Notwendige Kinderspielplätze) im Freien zu schaffen. Hierzu fehlen entsprechende Flächenausweisung. Die entsprechenden Flächen und der Zugang dazu sind sicherzustellen.

Regelungen im B-Plan zur Dachbegrünung entsprechend der BauO Bln sind nicht ersichtlich.

Wird berücksichtigt.

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für den zentralen Bereich des Plangebiets zu ermöglichen, ist eine Verkürzung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen erforderlich. Um sicherzustellen, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht zu stark beeinträchtigt werden, wird im Rahmen des Verfahrens ein Verschattungsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens finden im Weiteren Eingang in die Planung. Somit wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Der Brandschutznachweis erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Kenntnisnahme.

Das städtebauliche Konzept sieht sowohl die Errichtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten sowie der nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung erforderlichen öffentlichen Spielplätze vor. Der Nachweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Regelungen zur Dachbegrünung werden ggf. im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen getroffen. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft. Die geplanten Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt werden. Dies betrifft auch die Festsetzungen für Grünflächen, Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen.

<p>§49 BauO Bln Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder</p> <p>Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. Die entsprechenden Flächen und der Zugang dazu sind sicherzustellen. Dies betrifft auch Stellplätze, die in den Tiefgaragen nachgewiesen werden.</p> <p>Fundstellennachweis: Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495<9, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 40, S. 614)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer ebenso wie Fahrradabstellplätze sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept in der Tiefgarage untergebracht werden.</p> <p>Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
---	--

33. Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen und Grünflächenamt; Stellungnahme vom 30.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>1) Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Das SGA Mitte begrüßt die Planung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Straße Neues Ufer. Die Straße liegt im übergeordneten Straßennetz, für Planungsvorgaben ist SenMVKU zuständig.</p> <p>Ein Verlauf der Buslinie M27 in der Wiebestraße könnte im Zusammenhang mit dem verkehrsberuhigten Bereich eine Alternative darstellen und einem Vorgriff auf den zukünftigen Verlauf der Tramlinie M10 gleichkommen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung Nr. 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Planzeichnung werden entsprechend angepasst.</p>

Zu den Abstimmungen einer Flächenneuordnung im Zusammenhang mit dem verkehrsberuhigten Bereich, insbesondere für zukünftige Widmungen sollte das SGA Mitte frühzeitig eingebunden werden.

Die Straße Neues Ufer ist derzeit als öffentliches Straßenland ohne Einschränkung im Nutzerkreis gewidmet. Sollte für die Umsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches eine Teileinziehung erforderlich werden, bedarf es für den formellen Verwaltungsakt (ein widerspruchsfreies Verfahren vorausgesetzt) etwa 6 Monate bis zur Bestandskraft.

Voraussetzung für die Teileinziehung ist eine Abwägung im Sinne § 4 (1) Satz 3 „Die Teileinziehung einer Straße ist zulässig, wenn nachträglich Beschränkungen auf bestimmte Benutzungsarten, Benutzungszwecke oder Benutzerkreise aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls festgelegt werden sollen.“

Bzgl. des verkehrsberuhigten Bereiches sollte in der Begründung klargestellt werden, dass die Festsetzung bauleitplanerisch zu verstehen ist und keine Festsetzung einer beschilderten Spielstraße nach Straßenrecht vorsieht.

2) Anwendung des Hochhausleitbildes Berlin

Für das Plangebiet ist laut Begründungstext das Hochhausleitbild Berlin anzuwenden. Aus diesem lässt sich die Schaffung von Mehrwerten für das Umfeld ableiten. Dazu zählen die Aufwertung öffentlicher Freiräume und Grünflächen, die Errichtung öffentlich nutzbarer Aufenthaltsflächen und die Verbesserung von Erschließungsanlagen.

Kenntnisnahme.

Die Qualifizierung und Belebung des Quartiers stellt eine zentrale Zielstellung der Planung dar. Für eine qualifizierte Freiraumgestaltung wird seitens des Vorhabenträgers ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Planung einbezogen werden.

Die Uferzone liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-118 und bleibt daher im Rahmen des Verfahrens unberücksichtigt.

So könnte die Uferzone entlang des Charlottenburger Verbindungskanals zwischen Huttenstraße und Kaiserin-Augusta-Allee aufgewertet werden. Das SGA Mitte sieht Potenzial in einem Entwicklungsziel, das eine naturnahe Gestaltung verfolgt. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit in Teilbereichen können ebenso einen Mehrwert bieten. Um das Potenzial der Flächen auszuschöpfen und eine möglichst hohe Nutzbarkeit zu generieren, sollten Flächen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts eingebunden werden. Hierzu sollten Abstimmungen mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel geführt werden. Ggf. sind Nutzungsvereinbarungen erforderlich.

Zu berücksichtigen ist, dass die Widmung der Flächen im Fachvermögen des SGA Mitte als öffentliche Straßenverkehrsfläche eine extensive Pflege vorsieht, bei der Grünflächen (Straßenbegleitgrün) zweimal jährlich gemäht werden. Die Pflege wirkt vornehmlich der natürlichen Sukzession entgegen und berücksichtigt die Schmuckwirkung bepflanztter Flächen nur nachrangig. Das SGA Mitte ist nicht in der Lage mit den zur Verfügung stehenden Pflegesätzen für öffentliche Straßenverkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) eine qualitativ hochwertige Pflege zu sichern. Sollten hochwertige öffentliche Grün- und Freiflächen (Straßenbegleitgrün) gewünscht sein, könnte in einer Pflegevereinbarung mit dem Vorhabenträger eine derartige Pflege für Flächen im Fachvermögen des SGA Mitte geregelt werden.

3) Städtebaulicher Vertrag

Wird berücksichtigt.

Der städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet und in diesem Zusammenhang geprüft, welche Belange des SGA

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk bitten wir um Abstimmung und Aufnahme der Belange des SGA Mitte in den städtebaulichen Vertrag. Zudem wird um die Mitzeichnung für die Belange des SGA Mitte gebeten.

- ggf. Flächenneuordnung
- Widmung (verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Kinderspielplätze)
- Baufeldfreimachung
- Herstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen (Straßenbegleitgrün) und Kinderspielplätze
- Schutz von Bäumen
- Neu-, Um- bzw. Rückbau von Gehwegüberfahrten
- Wiederherstellung von Straßenverkehrsflächen
- Kompensationsmaßnahmen / Ersatzpflanzungen
- Regelungen zum Mehrwert aus Hochhausleitbild
- Folgekosten im Zusammenhang mit Bestandsbäumen (siehe Punkt 6)

(Liste nicht abschließend)

4) Radverkehrsanlagen

In der Straße Neues Ufer sind bei der Festlegung der Straßenbreite Radverkehrsanlagen gemäß Mobilitätsgesetz zu berücksichtigen, sofern die alternative Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zum Tragen kommt. Die Straße liegt im übergeordneten Straßennetz, für Planungsvorgaben ist SenMVKU zuständig.

in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Der Städtebauliche Vertrag wird dem SGA im weiteren Verfahren zur Mitzeichnung vorgelegt.

Wird nicht berücksichtigt.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. An der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung Nr. 1 soll eine Straßenverkehrsfläche entsprechend der bestehenden Straßenbreite festgesetzt werden. Die

5) Erschließung und Verkehrskonzept

Bisher liegt dem SGA Mitte kein Verkehrskonzept zum Plangebiet vor. Für eine Bestätigung des Verkehrskonzeptes als Fachgutachten zum Bebauungsplan und als Grundlage für die weiteren Planungen ist u. a. die Zustimmung des SGA Mitte erforderlich.

Gemäß AV Geh- und Radwege sollen Gehwegüberfahrten in der Nähe von Straßenkreuzungen und -einmündungen bei Neuanlage mindestens 15 Meter vom Schnittpunkt der Straßengrenzen entfernt sein. Die Gehwegüberfahrt zwischen Z1 und Z2 liegt nur ca. 10 Meter von der Kreuzung entfernt

Im Bereich der Gehwegüberfahrt zwischen Z3 und Z4 ist anschließend eine weitere Überfahrt geplant. Diese stellt eine benachbarte Gehwegüberfahrt dar. Hier ist gemäß AV Geh- und Radwege eine Schutzfläche einzuplanen.

Die Darstellung der inneren Erschließung, der Zufahrten und der Ausdehnung der Tiefgaragen in MU 1.1 und MU 4 fehlen bisher in den Bebauungsplanunterlagen und sind zu ergänzen.

Flächen für regelmäßige Anlieferungen sind auf den privaten Flächen vorzusehen einschließlich der dafür erforderlichen Bewegungs- und Wendeflächen.

Begründung zum Bebauungsplan sowie die Planzeichnung werden entsprechend angepasst. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Planung.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden dem Straßen- und Grünflächenamt Mitte zur Kenntnis vorgelegt.

Wird berücksichtigt.

Der Abstand von 15 m zwischen Schnittpunkt der Straßengrenzen und Gehwegüberfahrt Z1-Z2 wird geprüft und angepasst.

Eine Schutzfläche zwischen den benachbarten Gehwegüberfahrten zwischen Z3 und Z4 sowie der Zufahrt für die Anlieferung des Gewerberiegels von mind. 2,50 m wird insofern eingeplant, als dass der Punkt Z4 weit genug abrückt, um eine Schutzfläche integrieren zu können.

Wird berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt werden. Dies betrifft auch die Sicherung von Wegeverbindungen. Die Anlieferung soll über private Flächen erfolgen.

Die durch die Bauvorhaben erzeugte Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze ist auf den Grundstücken des Bauvorhabens selbst nachzuweisen. Ein Nachweis dieser Fahrradstellplätze auf öffentlichen Flächen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Fahrradabstellanlagen sind so zu verorten, dass alle Verkehre abgedeckt werden. Insbesondere für Besucherverkehr ist eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen ebenerdig in der Nähe der Eingänge der jeweiligen Gebäude auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

6) Bestandsbäume, Kompensationsmaßnahmen und Baustelleneinrichtungen

Aufgrund der voraussichtlichen Bebauung und Ausdehnung der Baugrenzen des MU 4 entlang der Klarenbachstraße und des MU 1.1 entlang der Straße Neues Ufer besteht die Gefahr der Schädigung von Straßenbäumen. Baugruben, Hausfassaden, Kellerlichtschächte, Tiefgaragen sowie der Bau von Zufahrten werden die Wurzelräume und Kronen der Bäume beeinträchtigen. Der Wurzelbereich befindet sich im Bereich der Baumkrone zuzüglich 1,5 m. Bereits heute reichen einige Kronen in den voraussichtlichen Fassadenbereich. Es ist zu prüfen, ob die Baugrenzen und geplanten Bebauungen so weit von den Baumkronen abrücken können, dass die Bestandsbäume nicht gefährdet sind. Zufahrten sind so zu planen, dass keine Baumfällungen notwendig werden. Aufgrund eines Bestandsbaumes sollte eine Versetzung der geplanten Tiefgaragenzufahrt zwischen Z3 und Z4 geprüft werden. Bei Entfall von Straßenbäumen hat der Ausgleich in Form von Straßenbäumen zu erfolgen. Fallen die Bäume unter die BaumSchVO, ist zusätzlich

Kenntnisnahme.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept in der Tiefgarage bereitgestellt werden. Der Nachweis von Fahrradstellplätzen betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Wird berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts untersucht. Die Ergebnisse des Umweltberichts finden Eingang in die Planung.

Die Stellung der Baukörper ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, welches von unterschiedlichen Fachplanern als Siegerentwurf ausgewählt wurde. Wie eine Schädigung der Wurzelbereiche verhindert oder zumindest minimiert werden kann, wird geprüft.

Die Versetzung der geplanten Tiefgaragenzufahrt zwischen Z3 und Z4 wird geprüft.

Zudem wird im weiteren Verfahren eine Eingriffsbilanzierung erstellt und Bestandteil der Begründung beziehungsweise des Umweltberichts werden. Eine Aufnahme von möglichen Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag wird geprüft.

gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt von Mitte eine Kompensation zu leisten.

Da die Bebauung z. T. dicht an die Bestandsbäume heranrücken soll, werden regelmäßige Fassadenfreischnitte erforderlich. Der Pflegeaufwand einschließlich Folgekosten, z. B. für regelmäßige Kronenschnitte sind vom Vorhabenträger (Verursacher) zu tragen. Diese Verpflichtung ist ebenfalls im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Weitere Folgekosten, die sich im Zusammenhang mit den Bäumen und der neuen Bebauung ergeben, sind ebenso vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Baustelleneinrichtungen sind so zu planen, dass die Bestandsbäume inklusive Baumkronen und Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), der DWA-M 162 (Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und der BaumSchVO Berlin zu berücksichtigen.

7) Öffentliche Grün- und Freiflächen

Eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Kinderspielplätzen ist sicherzustellen und nachzuweisen. Wir bitten um eine eindeutige Darstellung der Freianlagen.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Eine Aufnahme von möglichen Maßnahmen in den Städtebaulichen Vertrag wird geprüft.

Wird berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt werden. Die Planungsziele werden angepasst. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen.

34. Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt; Stellungnahme vom 15.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Immissionsschutz</p> <p>Laut Begründung ist eine schalltechnische Untersuchung geplant, um die Vereinbarkeit der Planung mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu formulieren. Dieses Gutachten liegt noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Prüfung dieser Untersuchung erfolgen.</p> <p>Folgende Hinweise sollen bereits jetzt gegebene werden.</p> <p>1. In der Begründung wird an mehreren Stellen von einer „Vermeidung einer Gemengelage gesprochen. Dies soll durch die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudekomplexes im östlichen Teil des Plangebietes und somit eine Abschirmwirkung zur westlich gelegenen geplanten Wohnnutzung erreicht werden. Meines Erachtens ist dies ggf. praktisch sinnvoll. Immissionsschutzrechtlich lässt sich hierdurch eine sogenannte Gemengelage jedoch nicht auflösen.</p> <p>Eine Gemengelage ist gem. TA Lärm (6.7) gegeben, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Ein Mischgebiet oder urbanes Gebiet sind auch zum Wohnen dienende Gebiete. Die sich gegenseitig beeinträchtigenden Gebiete liegen um mindestens zwei Stufen auf der Immissionsrichtwert-Skala gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm auseinander. Östlich des Plangebietes liegt faktisch ein</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens finden im weiteren Verfahren Eingang in die Planung. Die schalltechnische Untersuchung wird nach deren Fertigstellung zur fachlichen Stellungnahme dem Fachbereich Umwelt übersandt. Darüber hinaus besteht im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit erneut Stellung zu den Planunterlagen zu beziehen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Gliederung des MU mit einer schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzung im Osten des Plangebietes erfolgt im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG. Die entsprechende Festsetzung wird als geeignet erachtet einen verträglichen Lärmpegel an den Wohngebäuden westlich des Gewerberiegels zu erreichen. Mithilfe des Gewerberiegels werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den dahinterliegenden Wohnhochhäusern nahezu vollständig gewahrt. Im Übrigen wird ein Schallschutzgutachten erstellt, anhand dessen die Wirksamkeit dieses Vorgehens geprüft wird. Sollten die einzuhaltenden Lärmwerte nicht erreicht werden, so werden im Schallschutzgutachten geeignete Festsetzungen zum Lärmschutz empfohlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.</p> <p>Die Formulierungen in der Begründung hinsichtlich des Vorliegens und dem Umgang mit einer Gemengelage werden im Ergebnis der Stellungnahme</p>

Industriegebiet. Im Plangebiet ist ein MU bzw. in Teilen auch ein WA geplant. Somit liegt eine Gemengelage vor, mit der entsprechend umgegangen werden muss. Die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte können auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorzusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

2. Im MU werde Tiefgaragen geplant. Die Zufahrten sind laut Planung nur am südlichen Rand des Baufeldes direkt gegenüber des südlich gelegenen in geplanten WA zulässig.

Ob dies immissionsschutzrechtlich umsetzbar ist, ist auch in der angedachten schalltechnischen Untersuchung zu prüfen.

3. Auf Seite 40f der Begründung werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm aufgelistet. Meines Erachtens fehlt hier die Gebietskategorie „Industriegebiet“. Ein reines Arbeitsgebiet entspricht einem Industriegebiet.

Bodenschutz/Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Plans liegen folgende Katasterflächen des Bodenbelastungskatasters (BBK) Berlin, die eine Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind:

Katasterflächennr. des BBK/Adresse

sowie unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse geprüft und entsprechend angepasst.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die auch die verkehrlichen Emissionen der Planung betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens finden im weiteren Verfahren Eingang in die Planung.

Wird berücksichtigt.

Die Gebietskategorie „Industriegebiet“ wird in die Ausführung in der Begründung im entsprechenden Kapitel aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. II.1.8 sind Aussagen zur Altlastensituation im Plangebiet enthalten. Diese werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Verdacht aufgrund der historischen Nutzung

Bekannte Belastungen aufgrund von Alt-Untersuchungen

BBK 2440

Hutfenstr. 34-35, Neues Ufer 26

Schwermetalle, LH KW, PCB, BTEX

Boden: Blei (1995), Bodenluft: LH KW, AKW

BBK 1289

Hutfenstr. 41, 42, 43, 44

Schwermetalle, LH KW, PAK, PCB, BTEX

Grundwasser: LH KW (1991)

BBK 18480

Hutfenstr. 36

Schwermetalle, Schwefel, Zinkoxid, LHKW, PAK

BBK 10609

Neues Ufer 19- 25

Schwermetalle, Cyanid, LHKW, BTEX, PFAS

Boden: PAK, Schwermetallen, LHKW (1995-2024)

BBK 10610

Neues Ufer 13 - ehem. Nr. 13-18

Schwermetalle, LH KW, PAK, PCB, BTEX

Grundwasser: LHKW (1988), Boden, Bodenluft, Grundwasser: LHKW, PAK, Schwermetalle, MKW (1995-2024)

BBK 14538

Klarenbachstr. 12

Schwermetalle, LH KW, PAK, PCB, BTEX, Schwefelsäure

Boden im Grenzbereich: PAK (2005)

BBK 14538 (zum Teil)

Klarenbachstr. 13, Kaiserin-Augusta-Allee 25-28, Wiebestr. 50

Schwermetalle (+Arsen/Quecksilber), LH KW, PAK, PCB, BTEX, Schwefelsäure

Boden: PAK, Pb, Cu, Zn (2005)

Grundsätzlich können im Geltungsbereich in den Auffüllungen (Trümmerschutt) auch erhöhte Konzentrationen von Sulfat, Schwermetalle und PAK im Boden und Grundwasser vorhanden sein.

Für Teilbereiche der Grundstücke Neues Ufer 13 und 19-25 sind sanierungswürdige Kontaminationen festgestellt worden, die aufgrund von Untersuchungen (speziell aus den letzten drei Jahren) belegt sind. Diese sind noch einzugrenzen (horizontal und vertikal). Mit der Eigentümerin der Grundstücke werden bereits Gespräche geführt. Hier ist vor einer Neubebauung eine Sanierung notwendig.

Für die Grundstücke Huttenstr. 34-35, Huttenstr. 36, Huttenstr. 41, 42,43, 44, Klarenbachstr. 12 und Klarenbachstr. 13 sind orientierende Untersuchungen des Grundwassers und des Bodens entsprechend der jeweils aufgelisteten Verdachtsparameter durchzuführen, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung umsetzbar ist. Vor Festsetzung ist durch Untersuchungen nachzuweisen, dass keine gesundheitsgefährdende Boden- und Grundwasserbelastungen bestehen. Dabei sind auch hohe Konzentrationen von leichtflüchtigen Stoffen auszuschließen, die über den Boden oder im Grundwasser stehende Gebäudeteile in geschlossene Bauten eindringen können.

Aufgrund der obigen Erkenntnisse ist es erforderlich, vor Festsetzung oder Planreife des B-Planes, weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch die Vorhabenträgerin im Bereich des B-Planes durchzuführen, die ggf. eine Sanierung des Bodens und/ oder des Grundwasser nach sich ziehen können/ durchgeführt werden müssen (Neues Ufer 13, 19-25). Diese sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen, bzw. werden bereits abgestimmt.

Wird berücksichtigt.

Für einige Grundstücke wurden in der Vergangenheit bereits mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmte Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt (siehe Begründung Teil A, Kap. II.1.8). Dabei haben sich bekannte Bodenbelastungen bestätigt, andere wurden neu aufgefunden.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Bodengutachten erarbeitet. Dieses ist bereits beauftragt und findet im Weiteren mit seinen Ergebnissen Eingang in die Planung.

35. Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung, Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans 1-118 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen <u>nicht</u>. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.</p> <p>Der Bereich <u>Umweltschutz</u> des Umwelt- und Naturschutzamtes wird eine gesonderte Stellungnahme zu der Planung abgeben.</p> <p>Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung</p> <p>1. Geschützter Baumbestand</p> <p>1.1. Vorhandene Bäume</p> <p>Der vorhandene Baumbestand auf der Wettbewerbsfläche besteht im Wesentlichen aus einer Pappel-Dreiergruppe. Die drei Säulenpappeln (<i>Populus nigra</i> ‚Italica‘) stehen nebeneinander auf einem Parkplatz vor einer eingeschossigen Halle nördlich der Klarenbachstraße. Die Pappeln bilden eine gemeinsame Krone von ca. 6 x 15 x 25 m (L x B x H). Die Stammumfänge bewegen sich zwischen 200 bis 400 cm, wobei der mittlere Baum eine Zweistämmigkeit mit den Umfängen von 200 und 220 cm aufweist. Die eingeschossige Werkhalle in unmittelbarer Nähe der Bäume wurde ca. 1975 errichtet. Vermutlich ist der Pflanzzeitraum der Pappeln ähnlich anzusetzen. Der Zustand der Bäume ist als gut bis sehr gut einzuschätzen (Schadstufe 1 nach BaumSchVO). Kleinere Kroneneinkürzungen in der Vergangenheit haben die Bäume gut verkräftet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung. Dazu ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt wird. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen - u.a. auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts geprüft und entsprechend berücksichtigt.</p>

Zusätzlich befindet sich im südlichen Geltungsbereich des B-Planes 1-118 eine Blockrandbebauung, die zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf dem Innenhof Neues Ufer 10A und Kaiserin-Augusta-Allee 30 steht mittig ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang (StU) von 152 cm und auf dem Innenhof der Kaiserin-Augusta-Allee 29 eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem StU von ca. 130 cm. Diese prägenden Bäume sind zwar nicht Teil des betroffenen Wettbewerbsgebietes, sollten im Umweltbericht zum Bebauungsplan 1- 118 jedoch Erwähnung finden.

Die Rosskastanie und der Feldahorn stehen mittig in den o. g. Innenhöfen. Beide Bäume, insbesondere aber der Feldahorn, haben ein gutes bis sehr gutes Standortumfeld. Die Baumkronen sind weitestgehend intakt und augenscheinliche Schäden waren an den Bäumen nicht feststellbar. Der Zustand der Bäume ist als gut bis sehr gut einzuschätzen (Schadstufe 0-1 nach BaumSchVO). Das Alter dieser Bäume ist mit über 50 Jahren anzusetzen.

1.2.Perspektive der Bäume innerhalb des B-Plans 1-118

Im Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans 1-118 befindet sich, bis auf die nördlichen und südlichen Randgebiete, derzeit eine vorwiegend gewerbliche Nutzung, die zugunsten einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geändert werden soll. Die aktuelle Vorplanung sieht eine hohe bauliche Verdichtung vor. Um dem zukünftigen Bedarf an PKW-Stellplätzen zu genügen, wird die Wettbewerbsfläche fast vollflächig mit Tiefgaragen beplant.

Im gesamten Geltungsbereich besteht derzeit ein deutlicher Mangel an öffentlich zugänglichem Grün, insbesondere an Großgehölzen. Die drei vorhandenen Säulenpappeln stellen hier eine prägnante Ausnahme dar. Aufgrund ihrer imposanten Wuchsform und Größe prägen sie das

Erscheinungsbild des unmittelbaren Umfelds in besonderer Weise. Der Kronenschluss der drei Bäume bietet darüber hinaus wertvolle, zusammenhängende Schutz-, Brut- und Nistmöglichkeiten für baumbewohnende Tierarten.

Säulenpappeln können unter geeigneten Standortbedingungen ein Alter von etwa 100 Jahren erreichen. Bei einem derzeit geschätzten Alter von ca. 50 Jahren ist von einer verbleibenden Reststandzeit von weiteren 50 Jahren auszugehen. Sollte der Bebauungsplan 1-118 in der aktuell vorliegenden Planung realisiert werden, ist von einer vollständigen Überbauung der derzeitigen Baumstandorte auszugehen, was den Verlust der drei Pappeln zur Folge hätte.

Zwar ist im Wettbewerbsgebiet mit einer Vielzahl an Neupflanzungen zu rechnen, wodurch langfristig ein gesteigertes Kronenvolumen gegenüber dem Ist-Zustand erzielt werden könnte. **Dennoch sind neu gepflanzte Gehölze in ihrer ökologischen Funktion - insbesondere im Hinblick auf die klimatische Wirkung, den Artenschutz und die Förderung der Biodiversität - über einen längeren Zeitraum nicht mit dem derzeitigen Bestand an Großbäumen vergleichbar.** Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre der Verlust der Säulenpappeln äußerst bedauerlich. Es muss unbedingt geprüft werden, ob die Tiefgarage verkleinert und/oder Gebäudegrenzen so verschoben werden können, dass diese Bäume erhalten bleiben.

Der im südlichen Geltungsbereich befindliche Bergahorn sowie die Rosskastanie sind aktuell in einem vitalen Zustand und weisen eine voraussichtliche Reststandzeit von über 100 Jahren auf. Beide Bäume stellen als gut entwickelte Hofbäume innerhalb des Plangebiets eine seltene

strukturelle und ökologische Besonderheit dar. Sie bieten ebenfalls wertvolle Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für baumbewohnende Arten.

Vor diesem Hintergrund erscheint es aus fachlicher Sicht sinnvoll, die Bäume im Rahmen des Bebauungsplans 1-118 **durch geeignete Festsetzungen zu sichern**. Hierdurch könnten sowohl ein erhöhter Schutzstatus als auch verbesserte Möglichkeiten zur Kompensation im Falle eines Verlustes erreicht und die Durchgrünung des B-Plangebietes mit großkronigem, prägenden Bestandgrün gesichert werden.

1.3 Geplante Pflanzung großkroniger Bäume über Tiefgaragenflächen

Die vorgesehenen Pflanzungen werden grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die **Umsetzung zwingend in Verbindung mit einem dauerhaft funktionstüchtigen, künstlichen Bewässerungssystem** zu erfolgen hat.

Gemäß Masterplan (Stand: 14.01.2025) sollen die zwei Bäume in schmalen Betonschächten mit einer Öffnung von ca. 5 × 5 Metern oberhalb einer Tiefgarage gepflanzt werden, was im Grunde einer Kübelpflanzung gleichkommt. Aufgrund des stark eingeschränkten Wurzelraums und der baulich bedingten Standortbedingungen ist ohne eine kontinuierliche, bedarfsgerechte Bewässerung eine ausreichende Entwicklung und Vitalität der Bäume aus fachlicher Sicht als **sehr kritisch** einzuschätzen.

Prinzipiell sind die vorgesehenen Flächen für säulenförmige Baumarten (z. B. **Quercus robur** ‚Fastigiata‘) geeignet. **Wir weisen darauf hin, dass die hier**

Wird nicht berücksichtigt.

Im Bestand gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Der Sachverhalt betrifft nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Unabhängig davon wird der Erhalt von Bäumen im weiteren Verfahren gem. BNatschG geprüft.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungsgutachten erstellt. Vorliegende Erkenntnisse zeigen, dass durch geplante Zisternen auch eine Bewässerung von Bäumen und Pflanzen möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Freiflächenplaner beauftragt. Die Hinweise werden weitergegeben.

Kenntnisnahme.

Der Umweltbericht wird gemäß der geltenden gesetzlichen Regelungen erstellt. Bei der Erstellung des Umweltberichtes wird die Baumschutzverordnung berücksichtigt.

gepflanzten Gehölze jedoch nicht für den erforderlichen ökologischen Ausgleich als Ersatzpflanzung angerechnet werden können; sie sind als ergänzende, freiwillige Maßnahme zu bewerten. Ersatzpflanzungen auf bzw. über Tiefgaragen können gemäß der geltenden Baumschutzverordnung (BaumSchVO) nicht als anrechenbare Kompensationsmaßnahmen gewertet werden.

Für diese Pflanzungen - ebenso wie für alle im Rahmen der Freiraumgestaltung neu zu setzenden Bäume - ist es entscheidend, **qualifizierte, artgerechte Standorte bereitzustellen**, die eine langfristige Entwicklung der Gehölze **über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren ermöglichen**. Hierzu zählen unter anderem ausreichender Abstand zwischen den Individuen und ausreichend große Pflanzgruben bzw. Baumscheiben. Die Auswahl der Baumarten sollte einerseits divers und andererseits an die klimatischen Verhältnisse im Gebiet adaptiert sein.

1.4 Hinweise zur Einrichtung der Baustellen

Auch im Zuge der Planung der Baustellenlogistik, Baustelleneinrichtung (BE), Leitungsbau, Wegeerschließung und Freianlagenplanung etc. ist das **Minimierungsgebot** zu beachten. BE-Flächen sind so zu planen, dass der zu erhaltende Baumbestand während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird (§ 3 Abs. 3 Baumschutzverordnung Berlin).

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind im geschützten Wurzelbereich (Krone + 1,5 m bzw. Krone + 5 m für schmalkronige Bäume wie Säulen-Pappeln) die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Baumaßnahmen), der DWA-M 162 (Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) sowie der BaumSchVO Berlin (Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin) zwingend einzuhalten.

Diese Vorgabe betrifft auch den Baumbestand der angrenzenden Grundstücke und des öffentlichen Straßenraums; hier ist vor allem der geschützte Wurzelbereich zu beachten. Insbesondere ist bei der **Planung von Grundstückszufahrten** darauf zu achten, dass diese so platziert werden, dass Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden.

2. Allgemeiner und besonderer Artenschutz

2.1 Grundsätzliches zum Vorgehen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange

Der Umgang mit dem Naturschutzrecht ist im Leitfaden zum Baunebenrecht übersichtlich dargestellt. Dem Leitfaden können die Anforderungen entnommen werden, die zu erfüllen sind, damit das Vorhaben mit dem öffentlichen Baurecht im Einklang steht.

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind **zwingend** zu berücksichtigen. Daher sind die Belange des Artenschutzes möglichst **frühzeitig** zu prüfen bzw. ist sicherzustellen, dass der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BnatSchG gilt es, mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai

Kenntnisnahme.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Bei der Erstellung werden die aktuellen Richtlinien und Vorgaben berücksichtigt. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags finden im weiteren Eingang in die Planung.

1992 und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (EU-VRL) vom 30. November 2009 geschützten europäischen Vogelarten zu betrachten.

Die abschließende Darstellung der Ergebnisse bzw. der artenschutzrechtlichen Fragestellungen und Lösungsmöglichkeiten muss im Regelfall durch die **Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages** erfolgen.

Allgemein ist mangels aktualisierter Alternativen bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages der Artenschutzleitfaden **„Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB“** und die darin enthaltenen Hinweise und Arbeitshilfen zu berücksichtigen. Da dieser aufgrund einer geplanten Überarbeitung nicht mehr auf der Internetseite der Senatsverwaltung zu finden ist, kann er bei Bedarf durch unsere Behörde zur Verfügung gestellt werden.

Letztendlich ist abschließend zu prüfen, ob den artenschutzrechtlichen Vorschriften bzw. einer ggf. aus der Umsetzung des B-Plans entstehenden erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden geschützten Arten mit entsprechenden **Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)** begegnet werden kann, um somit die Verwirklichung von Verbotstatbeständen und eine ggf. nach § 45 Abs. 7 BnatSchG mögliche Ausnahmegenehmigung oder eine Befreiung von den Verboten nach § 67 BnatSchG abzuwenden.

Hierzu ist zu berücksichtigen, dass nach dem Willen des Gesetzgebers vor Antragstellung zwingend zu prüfen ist, ob **durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. CEF-Maßnahmen (englisch: continuous ecological functionality-measures, deutsch: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), eine Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 BnatSchG** erreicht werden kann

und somit keine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist. Sind keine vorgezogenen Maßnahmen möglich bzw. fachlich sinnvoll, ist dieser Sachverhalt darzustellen und nachvollziehbar zu begründen. Zudem müssen zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden können. Hier bedarf es einer kurzen Bewertung der geprüften Alternativen bezüglich der Eignung für den Artenschutz und der Zumutbarkeit. **Erst wenn die Alternativlosigkeit feststeht, kann eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten und Geboten geprüft werden.**

2.2 Erforderlicher Untersuchungsumfang

Auf Grundlage einer Betrachtung des Gebietes mittels Methoden der Fernerkundung besteht ein Potenzial für Vögel, Fledermäuse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden und Gehölzen, sowie weitere relevante Lebensräume wie z. B. Flugstraßen) und bezogen auf die im bzw. am Rande des Untersuchungsgebietes vorhandenen Bäume ggf. auch holzbewohnende Käfer.

Letztere wie auch weitere Artengruppen sind im Bericht mindestens durch eine kurze Erläuterung zum potenziellen Vorkommen abzuschichten.

Das Leistungsbild sollte im Wesentlichen folgende Punkte abdecken:

- Faunistische Potenzial- / Planungsraumanalyse
- Strukturkartierung
- Erfassung Brutvögel und Fledermäuse
- Artenschutzfachbeitrag

Zum konkreten Umfang der aktuellen faunistischen Untersuchungen sind bereits Abstimmungen mit Herrn Dipl.-Ing. Matsiridis (GfP - Gesellschaft für Planung) erfolgt. Innerhalb der Abstimmung wurde darauf hingewiesen, dass spätestens

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung erstellt. Die Ergebnisse werden im Weiteren in der Begründung dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für Vertreter der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse weitergehende Untersuchungen gemäß dem entsprechenden fachlichen Standard in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags notwendig sind.

Die notwendigen Abstimmungen im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden vorgenommen.

nach den Ergebnissen der aktuell laufenden Untersuchungen eine weitere Rücksprache / Abstimmung mit dem Fachbereich Freilandartenschutz in unserer Behörde erfolgen sollte.

Für das im Rahmen der Strukturkartierung festgestellte potenzielle Fledermaus-Winterquartier unter dem großen, ehemaligen Fabrikgebäude (Gewölbekeller) muss eine Untersuchung zur tatsächlichen Nutzung erfolgen, um dies in der Planung entsprechend artspezifisch berücksichtigen zu können. Es muss untersucht werden, welche Arten vorkommen (u. a. weil verschiedene Arten unterschiedlich auf Veränderungen in der Quartierumgebung reagieren), wie viele Tiere sind es, wo diese (bevorzugt) einfliegen und wo sie in dem Keller überwintern.

2.3 Weitere zu berücksichtigende Artenschutzthemen

Aus der Broschüre zum Masterplan geht hervor, dass hier Hochhäuser entstehen und ggf. auch viel mit Glasflächen gestaltet werden soll. Zudem liegt der B-Planbereich direkt im, zumindest nach Westen, relativ offenen Bereich am Ufer des Charlottenburger Verbindungskanals, welcher in der Karte zu den Orten besonderer Lichtbedeutung als landschaftliches Ufer am Siedlungsrand definiert ist und den lichtsensiblen Grün- und Freiräumen zugeordnet wurde. Von einem Gebäude auf dem nahegelegenen nördlichen, recht umbauten Abschnitt der Wiebestraße sind bereits nicht unerhebliche Kollisionseignisse an Glasflächen bekannt.

Bezüglich der Themen Vogelkollisionen an Glasfassaden und Auswirkungen von künstlichem Licht müssen daher folgende Informationen für die bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens unbedingt berücksichtigt und

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bzw. der Umweltprüfung geprüft und entsprechend berücksichtigt. Ggf. werden im Ergebnis des Fachbeitrages Festsetzungen zur Verhinderung von Vogelschlag im städtebaulichen Vertrag getroffen.

innerhalb des Artenschutzfachbeitrages bzw. der Umweltprüfung thematisiert werden:

- Die Informationen und Broschüren auf der Seite der Senatsverwaltung des Landes Berlin unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>
- Die Broschüre „Stadtbild Berlin – Lichtkonzept“ unter https://www.berlin.de/sen/bauen/_assets/baukultur/regelwerke-stadtgestaltung/broschuere_lichtkonzept_neu.pdf?ts=1706180860 inkl. Der dazugehörigen o. g. Karte unter https://www.berlin.de/sen/bauen/_assets/baukultur/regelwerke-stadtgestaltung/orte_lichtbedeutung.pdf?ts=1706180862.

3. Freiraumversorgung

3.1 Grundsätzliche Anforderungen

Bezüglich der Freiraumversorgung ist festzuhalten, dass die bestehende Wohnbebauung entlang der Huttenstraße gemäß den Kriterien des Landschaftsprogramms für die Freiraumversorgung derzeit ausschließlich durch öffentliche Grünanlagen im benachbarten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf versorgt wird. Die nächstgelegene, den Anforderungen entsprechende Grünfläche befindet sich in ca. 500 m Entfernung (unter Berücksichtigung der realen Wegebeziehungen) am Goslarer Ufer – Grünanlage Gaußstraße.

Diese öffentliche Grünanlage erfüllt die maßgeblichen Kriterien (Mindestgröße: 0,5 ha, Einzugsbereich: 500 m) für wohnungsnaher Freiräume

Wird berücksichtigt.

Die geplanten Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt werden. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen sowie Klimaschutz und Energie. Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie weiterer Gutachten werden dabei berücksichtigt.

gemäß des Landschaftsprogramms. Durch die im Geltungsbereich geplanten Neubauten zur Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass der Nutzungsdruck auf die bestehende Grünanlage weiter ansteigen wird. In der Folge ist eine Verschlechterung der Versorgungssituation mit öffentlichen Grün- und Freiräumen für die bereits ansässige Einwohnerschaft im Einzugsbereich zu erwarten.

Empfohlene Maßnahmen:

In den Festsetzungen des Bebauungsplans muss die Festlegung und Verortung der erforderlichen privaten und öffentlichen Grünflächen erfolgen, da die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Grün sicherzustellen ist.

Hierbei ist auf eine naturschutzfachlich wertvolle Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen großen Wert zu legen, um sowohl den Anforderungen an die Naherholung für die anwohnenden Personen gerecht zu werden als auch den Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünanlagen zu verringern. Insbesondere im Hinblick auf sich ändernde klimatische Bedingungen, mit vermehrt auftretenden und lang andauernden Hitze- und Trockenperioden, im Interesse der Erhaltung der Natur und zur Vermeidung von Störungen für die im Gebiet lebenden Arten (Erhalt der Rückzugsräume) ist eine Freiraumgestaltung mit möglichst großem Grünanteil und einer möglichst geringen Flächenversiegelung zwingend umzusetzen.

Insgesamt muss die Planung eine Erhöhung des Grünvolumens – z. B. in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen – anstreben, mit besonderem Augenmerk auf standorttypischen und klimaresistenten Gehölzarten, die zur Biodiversität und zur gestalterischen Durchgrünung und Gliederung des Quartiers beitragen. Für die Gestaltung der Außenanlagen

und Dachbegrünungen sollten Pflanzlisten mit geeigneten gebietsheimischen Arten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden, um die Biodiversität zu fördern.

3.2 Hinweise und Korrekturen

Änderung der Unterüberschrift im Begründungstext, Kap. II.1.5 auf Seite 9:

Die Unterüberschrift „Öffentliche Kinderspielplätze und wohnungsnaher Grünflächen“ soll in

„Öffentliche Kinderspielplätze und wohnungsnaher Grün- und Freiflächen“ geändert werden.

Begründung:

Im Rahmen der Versorgungsanalyse des Bezirks Mitte werden nicht nur reine Grünflächen berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um eine Freiraumversorgungsanalyse, die auch weitere Freiräume einbezieht, die in ihrer Art und Ausstattung geeignet sind, eine Erholungsfunktion für die Anwohnenden zu gewährleisten. Der Begriff „Grün- und Freiflächen“ spiegelt diesen erweiterten Ansatz fachlich zutreffender wider.

Verweis auf die bezirkliche Freiraumversorgungsanalyse auf Seite 10:

Die bezirkliche Versorgungsanalyse Freiraum wurde bislang noch nicht veröffentlicht. Aus diesem Grund kann in diesem Zusammenhang auf die vorliegende Stellungnahme als Datenquelle verwiesen werden, unter Angabe des Erstellungsdatums, z. B. **„schriftliche Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes Berlin-Mitte, Stellungnahme vom 17.04.2025“**.

Ergänzung zum Begründungstext auf Seite 10:

Wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Hinweise korrigiert bzw. ergänzt.

„Auch gemäß der bezirklichen Versorgungsanalyse Freiraum (Datenstand 2023, bisher unveröffentlicht) gilt diese Wohnbebauung derzeit als **versorgt mit öffentlichem Grün- und Freiraum**. Unter Berücksichtigung der realen Wegebeziehungen befindet sich der einzige versorgungsrelevante Grün- bzw. Freiraum in einer Entfernung von 500 m entlang des Charlottenburger Verbindungskanals im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: schriftliche Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamts Berlin-Mitte, Stellungnahme vom 17.04.2025). Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens und der damit einhergehenden Wohnbebauung wird sich der Nutzungsdruck auf diese Grünfläche erheblich erhöhen, was zu einer Verschlechterung der Versorgungslage mit öffentlichem Grün- und Freiraum für die bestehende Einwohnerschaft im Einzugsbereich der Grünanlage führen wird.“

Änderung des Begründungstextes auf Seite 32, Punkt „Biotop- und Artenschutz“:

Im Begründungstext auf Seite 32, unter dem Punkt „Biotop- und Artenschutz“, sollte das Wort „überwiegend“ entfernt werden.

Am Ende des Absatzes ist folgende **Ergänzung** vorzunehmen:

„Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen), Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen.“

4. Landschaftsplan / Biotopflächenfaktor

4.1 Erforderlicher Biotopflächenfaktor

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Erarbeitung des der Planung zugrundeliegenden Wettbewerbssentwurfes wurde für das Plangebiet die Erreichung eines Ziel-Biotopflächenfaktors von mindestens 0,4 im urbanen Gebiet und 0,6 im

Der B-Plan 1-118 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel mit Festsetzung eines Biotopflächenfaktors.

Die BFF-Festsetzung auf den Grundstücken erfolgte auf der Grundlage des damals wie heute geltenden Bauplanungsrechts, welches für die o. g. Grundstücke als Art der Nutzung Industriegebiet (B-Plan II-B1 von 1987) festsetzte. So wurde auf den Grundstücken Neues Ufer 13 (bestehend aus 2 Flurstücken) und Neues Ufer 19, 25 im Industriegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 ein Biotopflächenfaktor von 0,3 festgesetzt.

Da auf den Grundstücken eine **Nutzungsänderung** angestrebt wird, die auch die Nutzung Wohnen zulässt, soll für das Gebiet eine neue bauplanungsrechtliche Grundlage per B-Plan geschaffen werden, die dies ermöglicht. Entsprechend sind dann, der Argumentationskette zur Festsetzung des Biotopflächenfaktors folgend, **differenzierte BFF-Forderungen** entsprechend der zukünftigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur erforderlich:

1. Gewerbegebiete: Ziel-BFF 0,3
2. Urbane Gebiete: Ziel-BFF 0,4
3. Allgemeine Wohngebiete: Ziel-BFF 0,6

Für die geplanten **urbanen Gebiete** ist der Argumentation aus der Landschaftsplanbegründung zu folgen: *„Die BFF-Zielgrößen differenzieren zwischen einzelnen der BauNVO entlehnten Nutzungstypen und dem jeweiligen Überbauungsgrad der zulässigen GRZ für den Neubau.“*

Und:

„Der höheren Überbaubarkeit von Kerngebiets- und Mischgebietsgrundstücken wurde Rechnung getragen, indem der BFF für diese Bereiche auf maximal 0,30 bzw. 0,40 festgesetzt wurde.“

allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Durch geeignete Maßnahmen, wie unversiegelte Flächen oder Dachbegrünungen soll der BFF sichergestellt werden.

Der Nachweis des BFF war ein wesentliches Kriterium im städtebaulichen Wettbewerb. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geschaffen werden. Der Siegerentwurf weist ausreichend Grünflächen entsprechend des Zielwerts auf. Des Weiteren wurde ein Freiflächenplaner beauftragt. Die Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen sowie Pflanzbindungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

Der Wert 0,30 stellt den Mindeststandard dar, der - korrespondierend mit den GRZ-Festsetzungen im Sinne des Bauplanungsrechtes - auch bei hohen Überbauungsgraden und intensiver Freiflächennutzung nicht unterschritten werden sollte. Entsprechend wird von Seiten des Umwelt- und Naturschutzamtes in den urbanen Gebieten ein **BFF von 0,4 als Mindestmaß** als begründet und realistisch eingeschätzt. Insbesondere den Lebensbedingungen der dort später Anwohnenden muss mit einer ausreichenden Durchgrünung über den BFF=0,4 ausreichend Rechnung getragen werden.

Es wird empfohlen, bevorzugt Grünflächen mit Bodenanschluss zu gestalten, um hier den maximal möglichen Biotopflächenfaktor zu erreichen. Unversiegelte Flächen sind von immensem Wert für die Erfüllung des BFF, damit der so wichtige Bodenanschluss als Regenwasserversickerungsbereich und als tiefgründiger Wurzelbereich für Pflanzen zur Verfügung steht. So können entsprechend hohe BFF-Anrechnungsfaktoren erzielt werden. Jede Unterbauung einer Grünfläche wirkt sich nachteilig auf die BFF-Bilanzierung aus. Es wird empfohlen, auf unterbauten Flächen eher die Spielbereiche sowie bauordnungsrechtlich notwendige Flächen wie Fahrrad-Stellplätze unterzubringen, um die Nutzbarkeit von Flächen mit Bodenanschluss für Vegetationsflächen zu maximieren. Gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln und gemäß der Maximierung wasseraufnahmefähiger Flächen zur Regenwasserversickerung und -speicherung (Klimaanpassung) sollten die nicht begrünbaren Flächen mindestens teilversiegelt hergestellt werden.

4.2 Korrekturen und Ergänzungen

Änderung im Begründungstext auf Seite 34, Kapitel II.2.11 Landschaftsplan:

Wird teilweise berücksichtigt.

Der Satz „Durch geeignete Maßnahmen, wie unversiegelte Flächen oder Dachbegrünungen, soll der BFF sichergestellt werden“ ist wie folgt anzupassen:

„Durch naturhaushaltswirksame Maßnahmen - bodengebundene Grünflächen, Vertikal- und Dachbegrünung sowie teilversiegelte Flächen für bauordnungsrechtliche Nutzungen wie Feuerwehraufstellflächen, Erschließungen, Fahrradstellplätze, Müllcontainerbereiche etc. - soll der BFF sichergestellt werden.“

Anrechenbarkeit des BFF auf Hochhäuser:

Die Anrechenbarkeit des Biotopflächenfaktors (BFF) auf Hochhäusern gestaltet sich nach aktueller rechtlicher und planerischer Situation schwierig. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 im Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ ist der BFF lediglich auf begrünten Dachflächen mit einem Faktor von 0,7 anrechenbar, jedoch nicht auf Hochhäuser im Sinne der Bauordnung Berlin. Laut der Berliner Bauordnung sind Hochhäuser als Gebäude definiert, deren Höhe (gemäß § 3 Abs. 2 der Bauordnung) mehr als 22 Meter beträgt, wobei die Höhe bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, gemessen wird.

Das BFF-Potenzial ist somit nur für die Dachbegrünung auf dem **Bestandsgebäude im Baufeld 2** verfügbar.

Dem Hinweis wird insofern gefolgt, als dass nach Erarbeitung ergänzender Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen die Ausführungen konkretisiert werden.

Wird berücksichtigt..

Durch geeignete Maßnahmen soll der BFF sichergestellt werden.

Der Nachweis des BFF war ein wesentliches Kriterium im städtebaulichen Wettbewerb. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geschaffen werden. Der Siegerentwurf weist ausreichend Grünflächen entsprechend des Zielwerts auf. Des Weiteren wurde ein Freiflächenplaner beauftragt. Die Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen sowie Pflanzbindungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

Auf dem „Menzel-Gebäude“ ist bisher eine extensive Dachbegrünung geplant.

Auf Hochhäusern kann - unabhängig vom BFF - dennoch eine Dachbegrünung umgesetzt werden, wenn dies beispielweise für den Umgang mit dem Regenwasser sinnvoll ist. Die ökologische Wirksamkeit von Dachbegrünungen auf so hohen Gebäuden ist jedoch stark eingeschränkt (u. a. nicht als Lebensraum für Insekten geeignet); hier sollte daher u. E. eher ein Retentionsdach vorgesehen werden.

Bei Festlegungen und Abstimmungen zum Biotopflächenfaktor ist grundsätzlich das Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung hinzuzuziehen und steht zu Abstimmungen über die E-Mailadresse natur.lplan@ba-mitte.berlin.de gerne zur Verfügung.

5. Spielplatzversorgung

Das durch den Bebauungsplan 1-118 vorbereitete Bauvorhaben befindet sich in der Versorgungseinheit 01200517A (kurz VE 0517A) - Huttenkiez. Diese Versorgungseinheit verfügt über einen öffentlichen Spielplatz. Das Versorgungsdefizit öffentlicher Spielplätze beträgt hier 44 % (Nettospielplatzfläche). Die Spielplatzversorgungsanalyse von 2023 zeigt, dass auch die Versorgungssituation von privaten und öffentlichen Spielplätzen im Geltungsbereich (blau umrandet in der Abbildung) innerhalb der Versorgungseinheit (VE 0517A) stark defizitär (Versorgungsstufe 2 von 5) ist. Aus diesem Grund ist die Schaffung neuer privater sowie öffentlicher Spielplätze im Geltungsbereich **zwingend erforderlich**.

Erfordernis zur Herstellung öffentlicher Spielplatzfläche:

Der Einwohnerzuwachs, welcher durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, hat Einfluss auf die soziale Infrastruktur und dies bedingt somit die Schaffung

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungsgutachten erarbeitet. Dieses soll unter anderem eine Retention durch Dachbegrünung untersuchen. Abstimmungen zur Berechnung des BFF finden bereits mit dem Umwelt- und Naturschutzamt statt. Die Anforderungen sind bekannt.

Wird berücksichtigt.

Der Kontakt wird an den Freiraumplaner weitergeleitet.

Wird berücksichtigt.

Für die Planung der Grün- und Spielflächen wurde ein Freiflächenplaner beauftragt. Der städtebauliche Entwurf, welcher bereits Spielplatzflächen vorsieht, dient hierbei als Grundlage für weitere qualifizierte Freiflächenplanungen. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Zielgrößen der öffentlichen Spielplatzflächen sollen erreicht werden.

zusätzlicher öffentlicher Kinderspielflächen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Hierbei ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen, wie viel Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche durch das Bauvorhaben ausgelöst wird und es gilt zu verorten, wo dieser Mehrbedarf durch den Vorhabenträger gedeckt wird.

Gemäß dem Masterplan (Stand: 14.01.2025) ist eine öffentlich nutzbare Spielfläche von 900 m² geplant. Zur Berechnung des Mehrbedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche ist folgende Formel zugrunde zu legen: **WE x 2 x Faktor 1,5 oder Einwohnerzuwachs x Faktor 1,5 (Rahmengrün).**

1 m² anrechenbare Nettospielfläche pro Einwohner (gemäß Kinderspielplatzgesetz) + 0,5 m² Rahmengrün pro Einwohner (gemäß StP 2) ergibt den Faktor 1,5, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Die derzeitige Planung geht von ca. 500 Wohneinheiten aus. Der Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche berechnet sich zum jetzigen Zeitpunkt wie folgt: **500 * 2 * 1,5 (Rahmengrün) = 1.500 m²**. Dementsprechend ist die aktuelle Spielplatzplanung von 900 m² **nicht** ausreichend. Es müssen **noch 600 m² öffentlich nutzbare Spielfläche** im Geltungsbereich nachgewiesen werden. **Im weiteren Planungsverlauf bzw. im Zuge der Konkretisierung der Planung ist diese überschlägige Berechnung zwingend den aktuellen Angaben bezüglich der Wohneinheiten bzw. bezüglich des Einwohnerzuwachses anzupassen.**

Erfordernis zur Herstellung privater Spielplatzfläche:

Anhand des Masterplans (Stand: 14.01.2025) sind insgesamt 1.800 m² private Spielflächen geplant. Gemäß der BauO Bln (vom 22. Juli 2019) § 8

gilt: „Je Wohnung sollen mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss mindestens 50 m² groß und für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein“ (§ 8 Absatz 2 Satz 4 und 5 BauO Bln).

Der Bedarf an notwendiger privater Spielfläche wird wie folgt berechnet:
500 WE (geplante Wohneinheiten) * 4 m² (mindestens nutzbare Spielfläche) = mindestens 2.000 m², die nachzuweisen sind. Das bedeutet, dass noch 200 m² private Spielfläche im Geltungsbereich nachgewiesen werden müssen. Die Ablöse der Verpflichtung zum Bau privater Spielplätze ist aus Sicht der Spielplatzentwicklungsplanung keine Alternative, da im öffentlichen Raum keine Potenziale zum Bau neuer Spielplätze vorhanden sind.

Im weiteren Planungsverlauf bzw. im Zuge der Konkretisierung der Planung ist diese überschlägige Berechnung zwingend den aktuellen Angaben bezüglich der Wohneinheiten bzw. bezüglich des Einwohnerzuwachses anzupassen.

Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Spielplätzen sind die einschlägigen DIN- und DIN EN-Normen in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten – u. a. DIN EN 1176, DIN 18034, DIN 18040-3. Die erforderlichen Flächen sollten zusammen entwickelt werden, so dass ein attraktives Spielangebot für die verschiedenen Altersgruppen entsteht. Bei der Gestaltung der Spielräume ist auf eine vielfaltsgerechte Gestaltung zu achten, welche die **Themen**

Barrierefreiheit und Inklusion mitdenkt:

- ➔ Möglichkeiten zur größtmöglichen eigenständigen Rauman eignung / Angebotsnutzung sind gestalterisch herzustellen.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Eine Aufnahme von möglichen Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag wird geprüft.

<p>→ Die Wahl der Standorte für die privaten Spielbereiche sowie die Spielangebote auf der Fläche müssen den Anforderungen der ‚Ausführungsvorschrift (AV) - Notwendige Kinderspielplätze‘ genügen und der notwendige Kinderspielplatz muss auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein, da hier mehr als 75 Wohnungen entstehen sollen.</p> <p>→ Auskünfte über die Planung und Anlegung von Kinderspielplätzen erteilt die für die Spielplatzplanung zuständige Verwaltungsstelle des jeweiligen Bezirks - die Spielplatzentwicklungsplanung steht Ihnen im weiteren Spielplatzplanungsprozess gerne beratend zur Verfügung.</p> <p>1 Anlage: Abbildung: Visualisierung VE 0517A; Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen (Stand: FIS Broker Intranet, 05/2024).</p>	
---	--

36. Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde; Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks Mitte schließt sich der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 17.04.2025 zum Entwurf des Bebauungsplans 1-118 an und betont, dass durch die vorgesehene Höhe des nördlichen Querriegels des Gewerbebaus im MU4 eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der „Alten Fabrik“ Huttenstraße 42 nicht ausgeschlossen werden kann. Die UD-Mitte bekräftigt daher die Bitte des Landesdenkmalamts um Prüfung von Varianten, die eine Reduzierung der Höhe des Gewerbebaus allgemein und im Besonderen der Höhe und der Breite des nördlichen Querriegels berücksichtigen.</p> <p>Anlage:</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Gewerbebau im MU 4 schirmt die Wohngebäude im MU 1.1 gegen Immissionen aus dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Industriegebiet ab. Daher muss eine Veränderung der Baumasse des Gewerbebaus unter Berücksichtigung seiner notwendigen „Abschirmungsfunktion“ geschehen. Weitere Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Gebäudehöhe und -kubatur im MU 4 finden im Rahmen des Verfahrens statt, um mögliche alternative Varianten zu erarbeiten.</p>

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 17.04.2025 (hier Stellungnahme Nr. 42)	
---	--

37. Bezirksamt Mitte von Berlin, Wirtschaftsförderung; Stellungnahme vom 28. 04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Das Plangebiet bildet bisher - gemeinsam mit den angrenzenden und umgebenden Flächen - die einzige im Bezirk befindliche, zusammenhängende Gewerbe-Agglomeration, die als Reines Arbeitsgebiet (lt. Baunutzungsplan) bzw. Industriegebiet planungsrechtlich gesichert ist. Ein Zustand, der aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung in jedem Falle zu schützen wäre.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans bedeutet hier - durch die flächendeckende Festlegung als MU-Gebiet - schwerwiegende Einschnitte bei der gewerblichen Nutzbarkeit des Plangebiets. Zudem sind durch die, gemäß vorliegender Planungen überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet auch negative Auswirkungen auf die umgebenden gewerblichen Nutzungen bzw. die zukünftige Nutzbarkeit der dortigen gewerblichen Flächen zu befürchten.</p> <p>Nicht zuletzt die Auswirkungen der Kriege und Krisen dieser Welt haben in den zurückliegenden Jahren deutlich gemacht (und tun es leider weiterhin), welche Bedeutung eine diversifizierte (Wirtschafts-) Struktur für die Resilienz von Städten allgemein und der Stadt Berlin im Besonderen hat. Gerade Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie des Handwerks leisten hier einen enormen Beitrag und leisten in Form von gewerblichen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 1-118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Entwicklung von in Berlin dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung steht damit im Einklang mit den räumlichen Entwicklungszielen des Landes Berlins, das im Flächennutzungsplan für das Gebiet eine gemischte Baufläche darstellt. Der StEP Wirtschaft 2040 stellt im Konzeptplan Planungsziele den Bereich als Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen dar.</p> <p>Neben der Schaffung von Wohnraum sind die Erhaltung und Fortentwicklung verträglicher gewerblicher Nutzungen zentrale Ziele der Planung. Die Festsetzung als urbanes Gebiet trägt dem Rechnung. So bleibt es innerhalb des Plangebiets möglich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, gleichzeitig wird auf veränderte Anforderungen an die Gebietsentwicklungen reagiert. Aufgrund des Nebeneinanders von lärmsensiblen Nutzungen einerseits (z. B. Wohnen) sowie andererseits störender Nutzungen soll im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten erstellt und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Mit den zu erarbeitenden und festzusetzenden Lärmschutzvorkehrungen soll sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte in den störimpfindlichen Gebieten eingehalten und andererseits, dass den Betrieben im Industriegebiet durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung</p>

Dienstleistungen auch einen wichtigen Beitrag zur Daseinsfürsorge. Die Flächen, auf denen diese Unternehmen ihr Gewerbe ausüben können – zum einen rechtlich und zum anderen mit Blick auf den vielerorts geforderten Mietzins – gehen in Berlin jedoch immer mehr zurück. Wenn dies von einem geringen Ausgangsniveau wie im Bezirk Mitte geschieht, ist ein solch umfangreicher Flächenverlust für den gewerblichen Bereich wie er durch die vorliegende Planung festgesetzt wird, überaus schmerzhaft. Zumal angesichts üblicher (Gewerbe-)Mieten im Neubau keine der anzustrebenden Nutzungen im Plangebiet etabliert werden dürften.

Positiv hervorzuhaben ist, dass der vorliegende Planentwurf den Versuch zeigt, die vom Investor gewünschte Art der Wohnnutzung mit der bisher gewerblich geprägten Nutzung im Umfeld in Einklang zu bringen und drohende Konflikte durch die Positionierung der Gebäude und die Festlegung der Nutzungen zu reduzieren. Angesichts meiner vorhergehenden Ausführungen bestehen seitens der bezirklichen Wirtschaftsförderung erhebliche Bedenken bezüglich des vorliegenden Planentwurfs. Darüber hinaus möchte ich auf die nachfolgenden Punkte im Besonderen eingehen:

Festlegung der Fläche zwischen Klarenbachstraße und Kaiserin-Augusta-Allee als WA

Hier bestehen große Bedenken: Die Teilfläche des Plangebiets grenzt über die Klarenbachstraße zum einen direkt an den dann verbliebenen Rest des reinen Arbeitsgebiets, als auch an den als „Gewerberiegel“ geplanten Bau auf der Fläche MU 4 des Plangebiets an. Hier mit dem WA eine besonders schutzbedürftige Nutzung festzuschreiben, die potenziell im Konflikt zu den

abverlangt wird als diejenige, die diese schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ausüben mussten.

Wird berücksichtigt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich wird geprüft.

angrenzenden Nutzungen steht, erscheint wenig sinnvoll. Um immissionsrechtliche Spielräume zu erhalten, sollte hier eine Festlegung als Mischgebiet (es böte sich MU an - wie im gesamten Plangebiet) erfolgen. Dies entspräche auch dem Gebietscharakter - das Gebäude Kaiserin-Augusta-Allee 27/28 firmiert zumindest als Gewerbelofts (wenngleich es in der Vermarktung nach Wohnnutzung und nicht nach Gewerbe aussieht). Auch dass in der Klarenbachstraße im Plangebiet zwei Tiefgarageneinfahrten angeordnet sind, ist durch die entstehenden Lärmimmissionen sicherlich einer Festlegung als WA nicht zuträglich.

Festlegungen bzgl. Einzelhandel

Eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebs im Planbereich MU 4 erscheint auf den ersten Blick wenig sinnvoll. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in fußläufiger Entfernung scheint kaum zu erwarten. Nicht zuletzt, weil im Plangebiet bereits ein Nahversorgungsbetrieb existiert. Hier scheint es sinnvoller, eine Durchwegung (per Rad und zu Fuß) innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen, um somit die Erreichbarkeit des bestehenden Nahversorgers auch aus dem Bereich südlich der Klarenbachstraße sicherzustellen. Durch die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers ginge zudem Fläche für produzierende oder handwerkliche Gewerbenutzungen verloren, die im betreffenden Gebäude ihren Platz finden sollen. Grundsätzlich wäre anzuraten, die Auswirkungen der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs auf die bestehenden Betriebe vorab zu untersuchen.

Weiterhin sollte im avisierten WA die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten analog zur Festsetzung in den Wohngebäuden MU 1.1

Kenntnisnahme.

Der geplante Einzelhandelsstandort im MU 4 soll der Versorgung der Einwohner sowie Beschäftigten des neu entstehenden Quartiers sowie darüber hinaus dienen. Mit der vorgesehenen Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Sortimente sollen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im MU 4 ist zulässig.

Die geplanten Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt werden. Die Erstellung einer Untersuchung zu den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur wird geprüft.

Wird berücksichtigt.

(Festsetzung Nr. 7) erfolgen. Ein vollständiger Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, die auf dem Nachbargrundstück möglich sind, erschließt sich hier nicht.

Hinsichtlich der Fläche MU 2 ist für mich nicht nachvollziehbar, warum ein Ausschluss von Nutzungen wie Einzelhandel und Beherbergung erfolgen sollte. Wenngleich diese Nutzungen mittelbar durch den Eigentümer nicht in Betracht gezogen werden sollten, könnten diese unsere Nutzungsarten in langfristiger Perspektive dennoch eine Option sein, deren planungsrechtlicher Ausschluss mir nicht sinnvoll erscheint.

Sicherung der Nutzbarkeit der RoRo-Rampe

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Straße Neues Ufer die RoRo-Verladerampe der BEHALA, auf der die Verladung der Gasturbinen von Siemens Energy in der Huttenstraße auf sog. Schubleichter erfolgt, die wiederum über den Charlottenburger Verbindungskanal das weitverzweigte Netz aus Binnenwasserstraßen nutzen - vielfach, um über den Hamburger Hafen global verschifft zu werden. Hierzu werden die Gasturbinen per Schwertransport zur RoRo-Rampe gefahren und auf das Schiff verladen. Angesichts von Größe und

Eine solche textliche Festsetzung wird geprüft. Insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen insgesamt geringen Verkaufsflächen im Block zwischen der Klarenbachstraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Neues Ufer sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche trotz einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wahrscheinlich nicht zu erwarten. Die Erstellung einer Untersuchung zu den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedelungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur wird geprüft.

Wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird geprüft. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen im Bebauungsplan könnte negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Turmstraße mit sich bringen und würde dem StEP Zentren entgegenstehen. Die Erstellung einer Untersuchung zu den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedelungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur wird geprüft.

Wird berücksichtigt.

Der Betrieb der RoRo-Verladerampe wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Im Rahmen der Gutachtenerarbeitung zum Schallschutz und zum Verkehr werden diese berücksichtigt.

Eine Lärmquelle stellt der Spezialtransporter für die Turbinentransporte dar. In Abstimmungen zwischen Vorhabenträgerin und der Betreiberin der Verladerampe wurde unter anderem vereinbart, dass die Möglichkeit des Austausches des dieselgetriebenen Antriebsmotors des Spezialtransporters gegen ein elektrisch betriebenes „E-Powerpack“ geprüft wird. Erwartet wird

Gewicht der zu verladenden Geräte kann davon ausgegangen werden, dass diese Art des Transports aus ökonomischer, ökologischer und auch aus verkehrlicher Sicht immense Vorteile gegenüber dem reinen Landtransport bietet. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass es sich bei der RoRo-Rampe um einen wesentlichen Standortfaktor für Siemens Energy in Berlin handelt, von dem die komplette Werkslogistik am Standort Huttenstraße abhängt. Der Transportweg wird (nach Kenntnisstand der Wirtschaftsförderung) durch Siemens Energy auch im Falle der Änderung der Produktion hin zu Elektrolyseuren weiterhin benötigt.

Transport und Verladeprozess selbst sind eingespielt und nur von kurzer zeitlicher Dauer. Die damit einhergehenden Lärmemissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Entscheidend für die Geschäftstätigkeit von Siemens Energy ist jedoch, dass die Rampe jederzeit uneingeschränkt zur Verfügung steht - sowohl tagsüber als auch während der Nacht. Auch die Anzahl der möglichen Verladungen darf nicht eingeschränkt werden, um auch Entwicklungsspielräume oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen.

Als eines der wenigen vor Ort produzierenden Großunternehmen mit einer entsprechenden Anzahl an Arbeitsplätzen (auch im Zulieferbereich) im hochqualifizierten Bereich, muss die Sicherstellung der Betriebsabläufe von übergeordnetem Interesse sein. Entsprechende Maßnahmen zu deren Sicherung müssen in den entsprechenden Gutachten empfohlen und anschließend zwingend im Plan festgesetzt werden.

somit eine Minderung des mittleren Schalleitungspegels der Rampenfahrten.

Zumindest dies zu gewährleisten, sehen wir als zwangsläufige Konsequenz aus der Umwandlung eines Industriegebiets in ein (de facto) Wohngebiet (mit untergeordneter, nicht störender gewerblicher Nutzung) an.

Sicherstellung der uneingeschränkten Nutzbarkeit der gewerblichen Flächen

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch mit Blick auf die angrenzenden Flächen sind geeignete Maßnahmen festzuschreiben, die von vornherein Konflikte mit den zu errichtenden Wohnnutzungen minimieren, um Beeinträchtigungen oder Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen von vornherein zu vermeiden. Hierbei sollten nicht nur bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe in der Umgebung, sondern auch dahingehende Nutzungspotenziale der Flächen bedacht werden. Insbesondere Lärm- und Schallschutzmaßnahmen sind daher unabdingbar.

Auch die reibungslose Abwicklung der Wirtschaftsverkehre aus den Flächen des Plangebiets selbst, aber auch derjenigen Verkehre aus den umliegenden Gebieten muss gewährleistet sein. Hierauf sollte in den zu erstellenden Verkehrsgutachten besonderes Augenmerk liegen. Hier ist auch die Nutzbarkeit der Verladerrampe durch Schwertransporte zu untersuchen. Sollten sich Maßnahmen zur Sicherstellung der Nutzbarkeit aus dem Verkehrsgutachten ergeben, sind diese zwingend durch den Investor umzusetzen.

Angesichts der (potenziellen) Bedeutung des Plangebiets für das Wirtschaftsgeschehen im innerstädtischen Bereich unseres Bezirks, sowie der erheblichen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen bei

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens finden Eingang in die Planung. Auf Grundlage des Gutachtens sollen geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz (aktive wie auch passive Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt werden.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.

Wird nicht berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan 1-118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Entwicklung von in Berlin

<p>gleichzeitig minimalem Flächenangebot, ist die Umwandlung eines Industriegebiets in ein Mischgebiet mit dominierender Wohnnutzung für uns nicht nachvollziehbar und setzt das klar falsche Zeichen an Investor*innen, dass die Umwandlung von gewerblichen Flächen in renditestärkere Gebietstypen in Berlin problemlos möglich ist.</p> <p>Ich bitte darum, die genannten Punkte im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.</p>	<p>dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung steht damit im Einklang mit den räumlichen Entwicklungszielen des Landes Berlins, das im Flächennutzungsplan für das Gebiet eine gemischte Baufläche darstellt. Der StEP Wirtschaft 2040 stellt im Konzeptplan Planungsziele den Bereich als Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen dar.</p> <p>Neben der Schaffung von Wohnraum sind die Erhaltung und Fortentwicklung verträglicher gewerblicher Nutzungen zentrale Ziele der Planung. Die Festsetzung als urbanes Gebiet trägt dem Rechnung. So bleibt es innerhalb des Plangebiets möglich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, gleichzeitig wird auf veränderten Anforderungen an die Gebietsentwicklungen reagiert.</p>
--	--

38. Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung; Stellungnahme vom 31. 03.2025

	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Vielen Dank für die Mitteilung, dass aktuell die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 1-118 (Neues Ufer) in Ihrem Bezirk erfolgt. Im Rahmen der Auslegung Ihrer Planungsunterlagen ist uns aufgefallen, dass zentrenrelevante Sortimente zwar nur ausnahmsweise und nur im Erdgeschoss zugelassen werden, eine Ansammlung mehrerer Verkaufsgeschäfte zur Belebung der Erdgeschosszone jedoch erklärtes Ziel ist. Diese Entwicklung sehen wir im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf kritisch, da durch die Agglomeration von Einzelhandelsstandorten ein Zentrum mit erheblicher Kaufkraft entstehen könnte und eine Gefährdung des benachbarten Nahversorgungszentrums auf der Mierendorff-Insel nicht auszuschließen ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen Festsetzungen getroffen werden, um die Zentrenverträglichkeit sich ansiedelnder Einzelhandelsbetriebe sicherzustellen. Die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel wird insbesondere im Teilbereich MU 1.1 als wichtiger Bestandteil zur Belebung des Quartiers erachtet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt. Dabei sollen auch die Festsetzungen zur Art von Einzelhandelsbetrieben geprüft werden.</p>

<p>Wir möchten Sie deshalb darum bitten, unter diesem Gesichtspunkt die Planungen zu prüfen, um auch Ihrem eigenen Ziel, benachbarte Zentren nicht zu gefährden, nicht zu widersprechen.</p> <p>Außerdem möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass wir im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf keine Kapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur und Freiflächen haben, um aus dem Wohnungsbau entstehende Bedarfe aufzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie darüber hinaus, uns auch im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Masterplanung sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung des planbedingten Mehrbedarfs vor. Der Bedarf an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion Moabit-West ist rechnerisch bis 2040 gedeckt. Die Ansiedlung sozialer wie auch kultureller Einrichtungen soll mit dem Bebauungsplan gewährleistet werden. Im weiteren Verfahren sollen die geplanten Festsetzungen um Festsetzungen zu Grünflächen ergänzt werden. Entsprechend der Masterplanung sollen weitläufige Freiräume entstehen, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden und Vor-Ort-Arbeitenden sicherstellen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wird erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme geboten.</p>
---	---

39. BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH; Stellungnahme vom 07.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Auf den uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übermittelten Vorentwurf des Bebauungsplans 1-118 nehmen wir Bezug.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Stellungnahme sind keine neuen planungsrelevanten Inhalte enthalten.</p>

Die BEHALA betreibt am Charlottenburger Verbindungskanal eine RoRo-Rampe/Verladerampe. Grundlage hierfür sind die von Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz erteilte wasserrechtliche Genehmigung und Erlaubnis vom 22.03.2011 (AZ II D203 6795/10-175-H-1) in der Fassung des 1. Nachtrags vom 15.05.2012 sowie der Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vom 02.03.2012. Auf diese Nutzung wird daher in der Begründung für den Vorentwurf des Bebauungsplans auf Seite 41 auch zutreffend hingewiesen. Zugelassen ist danach ein zeitlich nicht beschränkter Betrieb während des gesamten Jahres sowohl am Tage als auch in der Nacht.

Wie in der Begründung des Vorentwurfs ebenfalls zutreffend dargelegt, wird diese Verladerampe derzeit in erster Linie für Verladevorgänge der Siemens Energy genutzt, um die auf dem benachbarten Betriebsgelände des Unternehmens produzierten Gasturbinen zu transportieren und von dort auf dem Wasserweg weiter zu befördern. Diese werden von dort über die Huttenstraße und die Straße Neues Ufer zur Verladerampe transportiert. Diese Transportmöglichkeit ist dabei zugleich für den Produktionsstandort der Siemens Energy für die Produktion von Gasturbinen existenziell. Die Transporte finden dabei derzeit überwiegend tags statt, wenn nötig allerdings auch während der Nachtzeit.

Aus Sicht der BEHALA bestehen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans keine grundlegenden Bedenken. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass der genehmigte Betrieb der Verladerampe ohne Einschränkungen am Tag und während der Nachtzeit möglich bleibt. Insbesondere muss sichergestellt sein, dass Transporte am Tag nicht deshalb unterbleiben müssen, weil dafür die erforderlichen

Wird berücksichtigt.

Der Betrieb der RoRo-Verladerampe wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Im Rahmen der Gutachtenerarbeitung (Schall, Verkehr) wird diese berücksichtigt. Die Ergebnisse der Gutachten finden Eingang in die Planung.

Genehmigungen für Schwertransporte aufgrund einer zukünftig stärkeren Belastung insbesondere der Huttenstraße und der Straße Neues Ufer nicht mehr erteilt werden oder dies auf die Nachtzeit beschränkt wird. Soweit es um Transporte während der Nachtzeit geht, muss sichergestellt bleiben, dass diese keine Einschränkungen insbesondere im Hinblick auf die mit dem Transport und der Verladung zwangsläufig verbundenen Lärmimmissionen nach sich ziehen. Es ist daher erforderlich, dies im Rahmen des Planverfahrens anlässlich der noch vorgesehenen Gutachten zu prüfen und dementsprechend auch in der Bebauungsplanbegründung zu dokumentieren. Ggf. sind in dem Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen zu treffen, die dies hinreichend sicher ausschließen.

Diesbezügliche Bedenken auf Seiten der BEHALA bestehen vor allem deshalb, weil die zu beplanende Fläche bislang als reines Arbeitsgebiet bzw. als Industriegebiet festgesetzt ist, so dass insbesondere im Hinblick auf Geräuschimmissionen keine besonderen Probleme bestanden. Dies gilt dabei auch für die bestehende Wohnbebauung entlang der Huttenstraße sowie dem Block zwischen Klarenbachstraße und Kaiserin-Augusta-Allee. Aufgrund der im Vergleich zu einem GI-Gebiet deutlich geringeren Immissionsrichtwerte ist dabei schon die geplante Ausweisung eines MU-Gebietes problematisch. Noch problematischer allerdings ist aus Sicht der BEHALA die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für einen Bereich, der bislang bauplanungsrechtlich als reines Arbeitsgebiet/ Industriegebiet festgesetzt war.

Daher wäre hier zu prüfen und zu überlegen, ob nicht dieser Bereich ebenfalls als Teil des MU-Gebiets festgesetzt wird, zumal ja auch in den Gebieten MU3 und MU4 eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist und daher

Eine Lärmquelle stellt der Spezialtransporter für die Turbinentransporte dar. In Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH wurde unter anderem vereinbart, dass die Möglichkeit des Austausches des dieselgetriebenen Antriebsmotors des Spezialtransporters gegen ein elektrisch betriebenes „E-Powerpack“ geprüft wird.

Wird berücksichtigt.

Durch die geplante Festsetzung des MU werden in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Industriegebiet Nutzungen mit Schutzanspruch zugelassen. Es rücken störsensible Nutzungen an industrielle Nutzungen heran. Durch die heranrückenden störsensiblen Nutzungen dürfen bestehende zulässige gewerblich-industrielle Nutzungen nicht beschränkt werden. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet und es sollen im Ergebnis Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet wird geprüft.

auch von dort mit zusätzlichen Immissionen gerechnet werden muss, die auf die südlich davon gelegene Fläche einwirken.

Für das zur Festsetzung vorgesehene MU-Gebiet ist es aus Sicht der BEHALA erforderlich, im Rahmen der hier noch vorgesehenen schalltechnischen Untersuchung den genehmigten Betrieb der RoRo-Rampe/Verladerampe zu berücksichtigen. Die danach absehbar erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan festzusetzen, etwa durch den Ausschluss von Wohnungen, wie ja auch bereits im MU3 und MU4 vorgesehen oder jedenfalls von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmzugewandten Seite bzw. den Ausschluss von offenbaren Fenstern bei Wohnräumen in diesem Bereich. Für das bislang zur Festsetzung geplante WA-Gebiet gilt dies entsprechend, um dem Umstand einer Umstufung von einem bisherigen reinen Arbeitsgebiet/Industriegebiet Rechnung zu tragen und nicht durch die Festsetzung eines deutlich schutzbedürftigen Gebiets ohne kompensierende Schallschutzfestsetzungen hier städtebaulich Konflikte zu provozieren.

Im Hinblick auf die ebenfalls noch vorgesehene verkehrliche Untersuchung ist es erforderlich, nicht nur generell die Frage zu betrachten, ob die hier relevanten Straßen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Vielmehr ist auch zu klären, ob auch zukünftig tags und nachts die bislang stattfindenden Schwerlasttransporte stattfinden können. Dies betrifft insbesondere auch den in der Planzeichnung in Bereich des Neuen Ufers derzeit vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereich. Es muss sichergestellt bleiben, dass dieser auch weiterhin für die erforderlichen Transporte tags und nachts nutzbar bleibt.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erstellt und im Ergebnis sollen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt werden. Der Betrieb der RoRo-Rampe wird darin berücksichtigt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet für den Block zwischen Kaiserin-Augusta Allee, Neues Ufer und Klarenbachstraße wird geprüft. Die dort bestehende Wohnbebauung befindet sich zwar innerhalb eines Industriegebiets, genießt faktisch jedoch entsprechend ihrer Nutzung den Schutzstatus eines Mischgebietes. Dieser Schutz muss bereits jetzt von den ansässigen Unternehmen eingehalten werden. Auch im Schallschutzgutachten werden die Immissionswerte eines Mischgebietes angewendet.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden. Die Schwerlasttransporte werden im Gutachten berücksichtigt.

Sollten insofern noch Rückfragen bestehen, stehen wir dafür gerne zur Verfügung. Eine ergänzende Äußerung im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB behalten wir uns vor.	An der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs soll nicht festgehalten werden. Entsprechend der Nebenzeichnung 1 soll eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.
--	--

40. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat INFRA I 3; Stellungnahme vom 09.04.2025

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>Hinweis: Sofern eine Höhe von 108,0 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Höhe von 108,0 m über NHN wird mit der geplanten Bebauung nicht überschritten. Eine erneute Beteiligung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p>

41. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung; Stellungnahme vom 19.03.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Über die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB) wurde ich über das im Betreff beschriebene Bauleitplanverfahren informiert. Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung übertragen und bilden die Grundlage dieser Stellungnahme.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der Geltungsbereich des</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Träger ist insofern berührt, als dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Anlagenschutzbereich von angemeldeten Flugsicherungseinrichtungen gelegen ist. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Planungsvorhaben angemeldet. Bei der Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. IV.3 Maß der baulichen Nutzung, wird ein Hinweis auf die notwendige</p>

<p>Bebauungsplans im Anlagenschutzbereich von angemeldeten Flugsicherungseinrichtungen belegen ist.</p> <p>Aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da die angegebenen Koordinaten das gesamte Plangebiet umfassen, können noch keine abschließenden Untersuchungen durchgeführt werden. Der Bauantrag ist daher zu gegebener Zeit über die LUBB mit den üblichen Unterlagen (einem Lageplan mit den genauen Eckkoordinaten des Gebäudes und den bemaßten Ansichten) vorzulegen.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (März 2025).</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.</p> <p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt, und orientiert sich an den Empfehlungen</p>	<p>vorhabenkonkrete Prüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zur Meldung, Dimensionierung und digitalen Bereitstellung von Anlagenschutzbereichen wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt.</p>
--	---

<p>des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.</p> <p>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen können alle interessierten Personen prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Zu erreichen sind die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.</p> <p>Anlage Webtool-Report</p>	
--	--

42. infraVelo; Stellungnahme vom 16.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
für dieses Vorhaben können wir seitens infraVelo Fehlanzeige melden. Es liegen keine Betroffenheiten vor.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

43. Landesdenkmalamt Berlin, Stellungnahme vom 17.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die betroffenen Denkmale der Umgebung sind in der Begründung (A II.1.7) noch nicht korrekt dargestellt. Wir bitten um Abbildung eines Ausschnitts der Denkmalkarte mit Nummerierung, um die einzelnen Denkmale und ihre Lage im Stadtraum identifizieren zu	Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend der Hinweise angepasst und ergänzt.

können (besser als, auch bislang fehlende, Adressangaben). Dabei ist zu beachten:

- Das Baudenkmal 09050384 (Ludwig Loewe Fräs- und Bohrmaschinen AG) besteht aus mehreren, teils räumlich voneinander getrennten, Gebäuden, u.a. auch dem südlich gelegenen Kesselhaus mit Schornstein.
- Innerhalb des Ensembles 09050206 (29. und 30. Gemeindeschule Charlottenburg und Wohnanlage) befindet sich überlagernd noch die Gesamtanlage 09050207 (29. und 30. Gemeindeschule Charlottenburg).

Da die geplanten Hochhäuser eine Fernwirkung entfalten, sind mindestens noch diese weiteren Denkmale der näheren Umgebung zu nennen:

- Gesamtanlage „Union-Elektricitäts-Gesellschaft“, später AEG-Turbinenfabrik, Montagehalle, 1896-97 von Theodor Rönn; Verwaltungsgebäude, 1899-1900 von Franz Stasche; Turbinenhalle, 1908-09 von Peter Behrens und Karl Bernhard (D), Erweiterung 1939-40 von Jacob Schallenger und P. Schmidt; Verwaltungsgebäude, 1957 von Georg Stasch; Hutfenstraße 12-16,

Berlichingenstraße (OBJ-Dok-Nr.: 09050365,T) mit Baudenkmalen

- Gartendenkmal „Goslarer Platz“, Stadtplatz, 1912-13 von Erwin Barth (09046330) und auch: Baudenkmal „Öffentliche Bedürfnisanstalt“, 1914; Huttenstraße, Wiebestraße (09050267).

Das Verfahren berührt zudem bodendenkmalpflegerische Belange. Für den Geltungsbereich ist die Existenz zweier Zwangsarbeiterlager aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Bei diesen handelte es sich um Lager der Firmen „Maschinenfabrik F. Scheu“ (Neues Ufer 19-25) und „A.E.G.“ (Klarenbachstraße 10). Das genannte Lager ist durch Publikationen belegt und wird in der Datenbank des Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit geführt. Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 in der gültigen Fassung im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Die Nutzungsfestsetzung für das engere Gebiet des Baudenkmal nach Textl. Festsetzung 3. ist grundsätzlich denkbar, allerdings sind denkmalrechtlich in der Mittelhalle

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden berücksichtigt und in der Begründung an den entsprechenden Textstellen ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Inwieweit ein Ausschluss von Wohnen in der Mittelhalle festgesetzt wird, wird im weiteren Verfahren geprüft.

keine Wohnungen genehmigungsfähig. Dies sollte zumindest in der Begründung (B IV.2) vermerkt oder durch Festsetzung gesichert werden.

Das Gebiet gehört zu einem größeren historisch gewachsenen Industriestandort in Moabit. Die hier ab etwa 1890 entstehenden und teilweise denkmalgeschützten Gewerbebauten weisen eine zwar uneinheitliche, aber moderate Höhenentwicklung auf, die nur von einzelnen Schornsteinen überragt wird. Die geplanten Baukörper mit 7 bzw. 9 VG (südlich des Baudenkmals), 8 VG (am Ufer) sowie v.a. 18 VG (Hochhäuser) übersteigen diese Höhen deutlich.

Die Hochhäuser und die Bebauung am Ufer beeinträchtigen dabei aus westlicher Blickrichtung keine prägenden Sichtbeziehungen auf Denkmale, es bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken.

Das Baudenkmal im Nordosten jedoch (ehem. Eisengießerei Jachmann) wird in der Summe durch die Aufstockung des westlichen Nachbargebäudes, den Blick auf die Hochhäuser sowie den im Süden aufragenden Baukörper im MU 4 bedrängt und deutlich in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

Weitere Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Gebäudehöhe und -kubatur im MU 4 werden im Rahmen des Verfahrens ersucht, um mögliche alternative Varianten zu erarbeiten.

Wir bitten um Prüfung von Varianten, die diese Bedrängung lindern. Am problematischsten erscheint dabei aufgrund der räumlichen Nähe und seiner Höhe der Baukörper im MU4, der zusätzlich in einer gewissen Konkurrenz zum Schornstein des Kesselhauses steht. Insbesondere hier regen wir eine Verringerung der Höhe insgesamt, der Höhe des nördlichen Querriegels und der Breite dieses Querriegels zur Überprüfung an.

1 Anlage: Auszug aus der Lagerdatenbank des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit

44. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel; Stellungnahme vom 28.04.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an der Bundeswasserstraße Charlottenburger Verbindungskanal (CVK) westliches / rechtes Ufer km 0,6 - 1,</p> <p>Bundeswasserstraßen nach § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß Art. 87 (1) Satz 1 i.V. mit Art. 89 GG stehen im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§ 7 (1) WaStrG), ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 (1) WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegrechtlichen Status auf Dauer und bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts werden nicht berührt. Es ist keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Daraus folgt, dass keine Nutzungseinschränkungen geduldet werden können, die den Betrieb und die ordnungsgemäße verkehrliche und wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Bundeswasserstraße einschließlich Zubehör sowie das Befahren der Bundeswasserstraße mit Wasserfahrzeugen gemäß bundesrechtlicher Vorschriften einschränken oder gefährden. Der Widmungszweck einer Bundeswasserstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Weder die Sicherheit und Leichtigkeit des (ruhenden und laufenden) Schiffsverkehrs darf eingeschränkt werden, noch dürfen Störungen auf die Bundeswasserstraßen einschließlich ihrem Zubehör einwirken.

Mit dem 09.06.2021 ist das „Gesetz über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie“ in Kraft getreten welches im Schwerpunkt die Übertragung der hoheitlichen Zuständigkeit für Teile des wasserwirtschaftlichen Ausbaus an Binnenwasserstraßen des Bundes von den Ländern auf die WSV, soweit dieser Ausbau zur Erreichung „der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich ist, beinhaltet.

Die Gesetzesänderung bezieht sich auf die Binnenwasserstraßen des Bundes aller Art. Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftungsplanung nach WRRL sowie für Maßnahmen, die überwiegend zum Zwecke des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der chemischen oder physikalischen Qualität des Wassers durchgeführt werden, verbleibt bei den Bundesländern.

Maßnahmen, die zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 WHG erforderlich sind und mit einer wesentlichen Umgestaltung einer Binnenwasserstraße des Bundes oder ihrer Ufer im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG verbunden sind, sind mit Inkrafttreten des Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG eine Hoheitsaufgabe der WSV. Zu den Maßnahmen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG gehören auch solche Maßnahmen, bei denen Gewässerteile nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG entstehen, die einen räumlichen Zusammenhang mit der Binnenwasserstraße aufweisen, auch wenn sie sich vor der Ausbaumaßnahme außerhalb des Ufers der Binnenwasserstraße befanden (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WaStrG). Die Zuständigkeit für die Planung, Genehmigung und Umsetzung dieser Maßnahmen liegt daher bei der WSV.

Emissionen durch den Verkehr auf der Bundeswasserstraße sind grundsätzlich zu dulden.

Aktuell führt das WNA Berlin auf dem CVK eine Baumaßnahme durch, die aber bis zum Ende des Jahres 2025 abgeschlossen sein wird.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung, hier vertreten durch das WSA, werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes nicht berührt.

Ich habe keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes. Das WSA ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Hierfür bitte ich Sie mir die Text- und Planteile mit Kennzeichnung aller vorgenommenen Änderungen gegenüber der Vorgängerversion zukommen zu lassen. Dies beschleunigt die Prüfung.

Kenntnisnahme.

Der Träger wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung erneut am Verfahren beteiligt.

<p>Ich bitte aber darum, dass geplante Baumaßnahmen im unmittelbaren Uferbereich, frühzeitig mit dem WSA abgestimmt werden. Die Standsicherheit der Uferbefestigung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich möchte vorsorglich darauf hinweisen, dass die Errichtung, der Betrieb und die Änderung von Anlagen sowie Nutzungen in, an, unter und über einer Bundeswasserstraße gemäß § 31 WaStrG beim WSA rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen sind. Das WSA prüft dann das Erfordernis einer strom- und schiffahrtspolizeilicher Genehmigung (ssG). Nicht angezeigte bzw. genehmigte Anlagen würden illegal errichtet. Für die Nutzung WSV-eigener Flächen ist grundsätzlich vor Nutzungsaufnahme / vor Baubeginn eine privatrechtliche Regelung mit dem WSA abzuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
---	--

45. Stromnetz Berlin GmbH; Stellungnahme vom 15.05.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung der Stromnetz Berlin GmbH an den derzeitigen Planungsvorstellungen des Bezirksamts Mitte von Berlin im Bebauungsplanvorentwurf 1-118 für den Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße.</p> <p>Außerdem danken wir dafür, dass für die Abgabe unserer Stellungnahme eine Fristverlängerung bis einschließlich des 15.05.2025 gewährt werden konnte.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Von der Planung werden Belange der Stromnetz Berlin GmbH und letztlich der öffentlichen Stromversorgung berührt. Die Stromnetz Berlin GmbH betreibt in Berlin das Verteilungsnetz der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität auf den drei Spannungsebenen der Hoch-, Mittel- und Niederspannung. Wir sind gesetzlich u. a. zu einem sicheren, zuverlässigen und leistungsfähigen Netzbetrieb verpflichtet. Bevor wir darauf im Hinblick auf den Bebauungsplanvorentwurf im Einzelnen eingehen, weisen wir vorab auf Folgendes hin: Die Stromnetz Berlin GmbH betreibt Kritische Infrastruktur. Die mit dieser Stellungnahme überlassenen Informationen, die zudem Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse darstellen, sind bitte streng vertraulich zu behandeln, dürfen nur im Rahmen und für die Zwecke des Bebauungsplanverfahrens verwendet werden, sind vor unbefugtem Zugriff zu schützen und dürfen nicht ohne vorherige Zustimmung der Stromnetz Berlin GmbH an Dritte weitergegeben werden.

Zum Bebauungsplanvorentwurf nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt südöstlich ein Grundstück der Stromnetz Berlin GmbH an, auf dem wir das Umspannwerk Wiebestraße betreiben (Anschrift: Wiebestraße 50, 10553 Berlin). Die (rechtlichen) Bedingungen für den künftigen Betrieb dieses Umspannwerks dürfen durch den Bebauungsplanvorentwurf nicht verschlechtert werden (dazu unter 1.). Außerdem regen wir an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern und das Grundstück der Stromnetz Berlin GmbH zu ergänzen (dazu unter 2.). Hinweise zu Kabeln und sonstigen Betriebsmitteln der Stromnetz Berlin GmbH, die im Planungsgebiet vorhanden sind, können Sie unserer Stellungnahme bitte am Ende entnehmen (dazu unter 3.).

1 Keine Verschlechterung der (rechtlichen) Bedingungen für den Betrieb

Wird berücksichtigt.

des Umspannwerks Wiebestraße

Das Umspannwerk Wiebestraße wird im Bebauungsplanvorentwurf nach unserem Verständnis bislang nicht erwähnt oder gewürdigt. Bei einem Umspannwerk handelt es sich allerdings um eine emittierende netztechnische Anlage, deren Betrieb sich auf die Nachbarschaft auswirken und daher mit Blick auf den Bebauungsplanvorentwurf Nutzungskonflikte hervorrufen kann. Die Stromnetz Berlin GmbH ist deshalb der Auffassung, dass das Umspannwerk Wiebestraße in die Planungsvorstellungen des Bezirksamts einbezogen und in der Abwägung berücksichtigt werden sollte.

Zur Erläuterung der emittierenden Anlage weisen wir auf Folgendes hin und stehen bei diesbezüglichen Rückfragen gerne mit weiteren Hinweisen zur Verfügung: Im Umspannwerk Wiebestraße wird elektrische Energie von der Hochspannungs- (110 kV) auf die Mittelspannungsebene (10 kV) umgewandelt. Es besteht aus mehreren technischen Komponenten: Neben einer 110 kV-Schaltanlage (Betriebsmittel zur Ein- und Ausschaltung von Hochspannungsverbindungen) gibt es Transformatoren (Betriebsmittel zur Umspannung der elektrischen Energie von der Hochspannungs- in die Mittelspannungsebene), eine 10-kV-Schaltanlage (Betriebsmittel zur Ein- und Ausschaltung von Mittelspannungsverbindungen) sowie diverse Sekundärtechnik (technische Hilfsmittel und Einrichtungen, die zum Betätigen, Überwachen, Schützen und optimalen Betreiben aller Betriebsmittel notwendig sind). Insbesondere die Transformatoren verursachen dauerhaft Geräusche, die sich auf die Umgebung auswirken können. Insofern - aber auch im Hinblick auf andere Auswirkungen, die vom Umspannwerksbetrieb auf die Nachbarschaft ausgehen könnten - dürfen sich die (rechtlichen) Bedingungen für den künftigen Betrieb des

Der Betrieb des Umspannwerks wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Schallgutachten erarbeitet, welches das Umspannwerk mit seinen Emissionen berücksichtigt. Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein. Inhalte dieser Stellungnahme werden an den Schallgutachter weitergeleitet.

Die Stromnetz Berlin GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Umspannwerks nicht verschlechtern. Für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist ein uneingeschränkter Dauerbetrieb des Umspannwerks unerlässlich.

Im Hinblick auf die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation, die für das Plangebiet gilt (Bebauungsplan II-B1), hält der Umspannwerksbetrieb u. a. die immissions-schutzrechtlichen Anforderungen ein. Fraglich ist, ob das künftig ebenfalls noch so sein wird, wenn anstelle der Anforderungen an ein Reines Arbeitsgebiet, das einem Industriegebiet entspricht, Anforderungen eingehalten werden müssten, die für ein Allgemeines Wohngebiet gelten. Das sollte im weiteren Planungsprozess untersucht werden.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen dem Umspannwerksbetrieb und den Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet regt die Stromnetz Berlin GmbH an, anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets - für den davon derzeit betroffenen Bereich des Plangebiets - allenfalls auch ein Urbanes Gebiet festzusetzen.

Es sollte mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot außerdem unabhängig von der Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, dass für die künftige Nutzung des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für Industriegebiete hinzunehmen sind. Dadurch würde auch der Wertung des Gesetzgebers entsprochen werden, nach der die Errichtung und der Betrieb von Elektrizitätsverteilernetzen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen (vgl. § 14d Abs. 10 des Energiewirtschaftsgesetzes).

Wird berücksichtigt.

Die Wohnbebauung im Bestand (Huttenstraße 36-40 und Klarenbachstraße 8) befinden sich zwar innerhalb eines Industriegebiets, genießen faktisch jedoch entsprechend ihrer Nutzung den Schutzstatus eines Mischgebietes. Dieser Schutz muss bereits jetzt von den ansässigen Unternehmen eingehalten werden. Weitere Einschränkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da sich die heranrückende Bebauung selbst vor Immissionen schützen muss und ansässige Betriebe nicht einschränken darf.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird überprüft.

Unabhängig davon wird im weiteren Verfahren die rechtliche Situation eines Industriegebietes durch die heranrückende Wohnbebauung geprüft.

Weiterhin sollte festgesetzt werden, dass die aktuelle Ausprägung der Außenwände der Nachbarbebauung im südöstlichsten Teil des Plangebiets - unmittelbar angrenzend an das Grundstück der Stromnetz Berlin GmbH - als fensterlose Brandwand auch künftig nur in dieser Form ausgeführt werden darf. Sollte demgegenüber eine Öffnung der Wände zulässig werden, was die Stromnetz Berlin GmbH ablehnt, wäre festzusetzen, dass ggf. notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen durch den Bauherrn zu tragen wären.

2 Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (konkret: Einbeziehung des Grundstücks der Stromnetz Berlin GmbH)

Das Grundstück, auf dem die Stromnetz Berlin GmbH das Umspannwerk Wiebestraße betreibt, befindet sich aktuell in einem unbeplanten Bereich. Daher regt die Stromnetz Berlin GmbH an, dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs 1-118 einzubeziehen. Dies sollte durch eine Festsetzung als „Versorgungsfläche für Elektrizität“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB geschehen. So würde zum einen dem gesetzlichen Gebot Rechnung getragen werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB). Zum anderen würde wiederum die Wertung des Gesetzgebers entsprochen werden, nach der die Errichtung und der Betrieb von Elektrizitätsverteilernetzen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen (vgl. § 14d Abs. 10 des Energiewirtschaftsgesetzes).

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Wird berücksichtigt.

Das Grundstück befindet sich nicht im unbeplanten Bereich. Das Baurecht definiert sich über den Baunutzungsplan, der für das Grundstück ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe 2 mit einer GRZ von 0,3, GFZ von 0,4 und BMZ von 1,6 festlegt. Die Hinweise werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Der Festsetzung von „Versorgungsflächen für Elektrizität“ kommt über den konkreten Bebauungsplanvorentwurf 1-118 hinaus aus unserer Sicht grundsätzliche Bedeutung zu. Auch bei anderen Bauleitplanungen sollte bitte berücksichtigt werden, dass auch die Flächen, die für zentrale Anlagen der öffentlichen Stromversorgung benötigt werden - wie bspw. Umspannwerke -, planungsrechtlich gesichert werden.

Erlauben Sie uns einen weiteren grundsätzlichen Hinweis: Aufgrund der Herausforderungen durch die Energiewende ist die Berücksichtigung der Stromversorgungsinfrastruktur in Bebauungsplanverfahren und anderen raumbezogenen Planverfahren von zentraler Bedeutung. Neue Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben müssen nicht nur an bestehende Netze angebunden werden können, sondern auch den notwendigen Ausbau der Infrastruktur ermöglichen, um eine sichere und zukunftsfähige Energieversorgung sicherzustellen. Im Rahmen der Umsetzung des Berliner Energie- und Klimaschutzgesetzes sowie des Berliner Solargesetzes gewinnt dies zusätzlich an Relevanz: Der steigende Bedarf an elektrischer Energie durch den Ausbau erneuerbarer Energien, Elektromobilität und die Elektrifizierung von Wärme erfordert frühzeitige planerische Mitberücksichtigung. Dabei dürfen auch die bestehenden Standorte der Stromversorgung - wie Umspannwerke, Kabelanlagen und Netzstationen - nicht beeinträchtigt, verdrängt oder überbaut werden, sondern müssen erhalten und geschützt werden, um die Versorgungssicherheit langfristig zu gewährleisten. Auch werden ein Entwicklungsspielraum für bestehende Umspannwerke sowie neue Standorte für den Ausbau der Strominfrastruktur benötigt. In diesem Zusammenhang bieten wir Ihnen an, in einem gemeinsamen Termin einen Überblick über die aktuellen Herausforderungen für

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Stromnetz Berlin im Bezirk Mitte sowie dem vorliegenden Bebauungsplan 1-118 zu geben. Für Rückfragen oder eine Terminvereinbarung können Sie sich gerne an Frau [...] wenden [...].

3 Hinweise zu Kabeln und sonstigen Betriebsmitteln der Stromnetz Berlin GmbH, die im Planungsgebiet vorhanden sind

Im Plangebiet befinden sich Hoch-, Mittel und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N27192 und die Übergabestation Ü27180 der Stromnetz Berlin GmbH sowie des Weiteren – das sei der Vollständigkeit halber ebenfalls erwähnt – kundeneigene Übergabestationen (Ü27179 und Ü33899). Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu dieser Stellungnahme.

Anhand des uns zur Verfügung gestellten Bebauungsplanvorentwurfs kann nicht abschließend bestimmt werden, ob Kabelumlegungen notwendig werden. Insoweit regen wir einen entsprechenden Hinweis in der Begründung für den Bebauungsplan an. Bei diesbezüglichen Rückfragen und für gegebenenfalls erforderlich werdende Regulierungen von Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH wenden Sie sich bitte an das Postfach

kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de

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

Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu Kabeln und sonstigen Betriebsmitteln der Stromnetz Berlin GmbH im Plangebiet werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die genannten Kontaktdaten werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

<p>projekte.bpl@stromnetz-berlin.de.</p> <p>Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12 50 33 46 und die Adresse des Plangebietes.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110 kV 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.</p> <p>Anlagen 2485 Richtlinien der öffentlichen Beleuchtung 2516 Richtlinie Freileitung 110kV 2518 Richtlinie Kabel 1-110kV 2519 Richtlinie Freileitung 1kV 12503346 Legende Spannungsebenen</p>	
--	--

46. Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Schule und Sport, Schul- und Sportamt; Stellungnahme 30.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Das Schul- und Sportamt als zuständiges Fachamt für die bezirkliche Schulträgerschaft gibt in der Beteiligung zu o.g. Verfahren die folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Wird berücksichtigt. Ob der durch den geplanten Wohnungsneubau zu erwartender Bedarf an Grundschulplätzen bedarfsgerecht gedeckt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft. Dies betrifft Grundschul- und Sekundarschulplätze.</p>

Die geplante Neubebauung auf dem o.g. Gelände führt durch den beabsichtigten Bau von Wohneinheiten bei Umsetzung zu einem berechneten Mehrbedarf von 54 Grundschulplätzen. Ein diesem Mehrbedarf gerecht werdender Zubau von Schulplätzen ist im Rahmen des Verfahrens der Neubebauung jedoch nicht vorgesehen.

Das Monitoring zur Schulentwicklungsplanung 2023/24 weist in der Schulplanungsregion Moabit-West in der Prognose bis zum Schuljahr 2030/31 rechnerisch einen Schulplatzüberschuss von 2 Zügen und bis zum Schuljahr 2040/41 von 2,5 Zügen aus. In der Vorjahresprognose 2022/23 wurde hingegen noch ein Überschuss von 4 (2030/31) und 4,5 (2040/41) Zügen mit einem geringeren Schulplatzbedarf angenommen. Die Entwicklung eines zunehmenden Schulplatzbedarfes, dem kein entsprechender Zubau an Schulplätzen folgt, ist daher weiter zu beobachten. Im Rahmen der laufenden Datenaktualisierungen zu den tatsächlichen Schulplatzkapazitäten - im Unterschied zu den rein rechnerischen Kapazitäten im Monitoring zur Schulentwicklungsplanung - ist zu prüfen, ob zukünftig eine tatsächliche Bedarfsdeckung im Umfeld der Neubebauung zu erwarten ist. Für den Bedarf an Grundschulplätzen gilt dabei das Prinzip der wohnortnahen Beschulung, d.h., eine rein rechnerische Bedarfsdeckung in einer größeren Schulplanungsregion muss nicht gleichbedeutend sein mit einer tatsächlichen Bedarfsdeckung.

Einziges Schule mit Grundschulkapazitäten im wohnortnahen Umfeld ist die Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule (Neues Ufer 6) mit einer Grundstufe im Umfang von 2 Zügen. Nach § 4 (3) Grundschulverordnung ist zudem der Einschulungsbereich einer Gemeinschaftsschule so zu gestalten, dass mindestens ein Drittel der Schulplätze für Schülerinnen und Schüler von

außerhalb des Gebietes zur Verfügung steht. Die Grundstufe der Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule hat dadurch nur eine insgesamt geringe Aufnahmekapazität, die durch den schulortnahen Zubau von Wohneinheiten in der geplanten Größenordnung schnell an ihre Grenze gelangen kann.

Ob tatsächlich der einschließlich durch den geplanten Wohnungsneubau zu erwartender Bedarf an Grundschulplätzen auch bedarfsgerecht gedeckt werden kann, kann daher nicht abschließend beurteilt werden und erfordert weitere Prüfung.

Insbesondere im Sekundarbereich besteht zudem berlinweit und insbesondere im Bezirk Mitte ein erheblicher Mangel an zur Verfügung stehenden Schulplätzen. Dieses Defizit wird nach Prognose der SenBJF auch bis zum Jahr 2040 nicht vollständig abgebaut werden. Auch wenn durch den Zubau an Wohneinheiten hierfür kein lokaler Zusatzbedarf nachgewiesen werden kann, so ist dennoch unstrittig, dass daraus resultierender zusätzlicher Bedarf an Grundschulplätzen auch zu einem zusätzlichen Bedarf an Sekundarschulplätzen führt.

III. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat an den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 1-118 bzw. zu folgenden Auswirkungen auf die Fachuntersuchungen, die Begründung und den Umweltbericht, den geplanten städtebaulichen Vertrag sowie sonstige Belange geführt:

Bebauungsplanentwurf (zeichnerische und textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Planunterlage)

- Aktualisierung der Darstellung bestehender Leitungsbestände, übergeordneter Planungen (StEP Zentren 2030, ggf. weiterer übergeordneter Planungen) (Stn.Nr. 4, 8, 18, 20, 23, 24, 29),
- Erweiterung der Begründung durch Aussagen zur Wärmeerzeugung, Altlasten, Vereinbarkeit der geplanten Baugebiete mit dem städtebaulichen Umfeld sowie dem Hochhausleitbild, Umgang mit Gemengelage, Grünversorgung (Stn.Nr. 16, 17, 34, 35),
- Ermittlung der aus dem Wohnbauvorhaben resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur basierend auf dem von der Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung beschlossenen Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung (Stn.Nr. 12, 22, 34),
- Redaktionelle Überarbeitungen sowie Ergänzungen in der Planzeichnung (Stn.Nr. 3, 20, 21, 24, 29, 33, 39).

Erstellung gutachterlicher Untersuchungen zu den Themenbereichen:

- Schallschutz hinsichtlich des Gewerbelärms (gewerbliche Nachbargrundstücke, wie Umspannwerk, Rechenzentrum, Gasturbinenverladung) und des Verkehrslärms (Kaiserin-Augusta-Allee, Neues Ufer, Huttenstraße, Schwertransporte, Neuplanung der Straßenbahn) (Stn.Nr. 7, 17, 24, 25, 34),
- Verkehr hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes, Einspeisung neuer Verkehre, darunter der Streckenverlauf der Straßenbahnplanung, Vereinbarkeit mit den Verladevorgängen der Gasturbinen, Tiefgaragenzufahrten und Stellplätze (Stn.Nr. 3, 20, 33, 37),
- Regenentwässerung, darunter Konzept zur Entwässerung (Stn.Nr. 4, 16, 18, 35),
- Biotop- und Artenschutz sowie Umweltbericht, insbesondere Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung, Erhaltung des Baumbestandes und Ersatz bei notwendigen Fällungen, Erhebung und Bewertung von Flora und Fauna, Grünfestsetzungen unter Berücksichtigung des BFF (Stn.Nr. 8, 15, 32, 35),
- Boden, insbesondere zur Erfassung der Altlastensituation sowie Analyse von Boden- und Grundwasserverunreinigungen und Sanierungsmaßnahmen (Stn.Nr. 11, 34),
- Belichtung/Verschattung im Hinblick auf Abstandsflächenunterschreitungen und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Stn.Nr. 32),

- Einzelhandel zur Zentrenverträglichkeit (Stn.Nr. 37).

Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrags:

- Sicherung und Übertragung einer möglichen öffentlichen Grünfläche in das Landesvermögen (Stn.Nr. 33),
- Sicherung der aus dem Wohnbauvorhaben resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur basierend auf dem von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung beschlossenen Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung (Stn.Nr. 11, 12, 22, 45, 46),
- Sicherung der Erschließung des Plangebiets (innere Erschließung) (Stn.Nr. 18, 20, 33),
- Vermeidung von Nutzungskonflikten (Stn.Nr. 15, 16, 25, 34, 35, 37),
- Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an Glasfronten (Stn.Nr. 15),
- Schallschutz Gebäuderiegel und Bauzeitenregelung (Stn.Nr. 17, 24, 25, 36, 39),
- Bodensanierung und Flächenneuordnung (Stn.Nr. 11, 16, 34, 43),
- Neu-, Um-, Rückbau von Gehwegüberfahrten (Stn.Nr. 21, 33),
- Kompensationsmaßnahmen, Baumschutz (Stn.Nr. 18, 28, 35),
- Biotopflächenfaktor (Stn.Nr. 35),
- Hochhausleitbild, (Stn.Nr. 23, 26, 33),
- Nachbarschaftsvereinbarung bzgl. Gasturbinenverladung zwischen Vorhabenträgerin und Betreiberin der Verladerrampe (Stn.Nr. 17, 24, 39).

Prüfung weiterer Sachverhalte

- Festsetzungen zum Einzelhandel (Zentrenverträglichkeit) (Stn.Nr. 7, 24, 26, 37, 38),
- Ausschlüsse von Nutzungen hinsichtl. TF 3, 8 und 9 (Stn.Nr. 7, 37),
- Art der Nutzung „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) (Stn.Nr. 8, 30, 37, 39, 45),
- Deckung des Bedarfs an Grundschulplätzen (Stn.Nr. 12, 46),
- Grünfestsetzungen und öffentliche/private Grünflächen (Stn.Nr. 18, 28, 32, 33, 35),
- Gehrecht und Wegeverbindungen (Stn.Nr. 18, 20, 33),
- Platzierung der Tiefgaragenzufahrten (Stn.Nr. 33),
- Verwendung treibhausgasneutraler Wärmequellen (Stn.Nr. 28),
- Gebäudekörper im MU4 hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes (Stn.Nr. 36, 43),
- Soziale Infrastruktur (Stn.Nr. 38, 46),

- Vereinbarkeit mit Hochhausleitbild (Stn.Nr. 23, 26, 33),
- Einbeziehung des Grundstücks Wiebestraße 50 in den Geltungsbereich (Stn.Nr. 45).

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Vorbereitung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung werden hinsichtlich der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen und der sich daraus ergebenden Abwägung ergänzt. Sofern sich eine Änderung des Geltungsbereichs oder eine Anpassung der Planung ergibt, wird die Notwendigkeit eines Änderungsbeschlusses geprüft.

Berlin, den 2.4.2026

gez. Giebel

Giebel

Fachbereichsleitung Stadtplanung