Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
- Fachbereich Stadtplanung -

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zum

Bebauungsplan 7-100 VE

für das Grundstück Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

(Zeitraum: 10.07.2023 bis 11.08.2023)

Stellungnahme Nr. 5 vom 10.07.2023

Außerdem erschließt sich mir die Aussage zu den verbesserten stadtklimatischen Bedingungen nicht. Bereits jetzt lassen sich die Wohnungen in heißen Sommertagen kaum runterkühlen, da kein Luftzug in den engen Höfen entsteht. Wie soll das durch eine Komplettbebauung ohne Luftschneisen besser werden?

Stellungnahme Nr. 6 vom 12.07.2023

Ich finde es wichtig, dass die Ella-Barowsky-Straße verkehrsberuhigt wird und die Parkplätze an der Straße wegfallen (mit ein paar Ausnahmen für Gäste, die mit dem Auto außerhalb Berlins anreisen können). Es wird unheimlich gerast! Die Zufahrtsstraße, die direkt von der Autobahn in die Ella-Barowsky-Straße führt sollte entfallen. Zum einen kann man über die Ella-Barowsky-Straße (hinter der Shell) einfahren. Zum anderen fahren hier sehr viele Busse, die das Südkreuz ansteuern über die Anwohnerstraße anstelle über Sachsendamm/Hedwig-Dohm-Straße. Außerdem hat man dann mehr Platz, um das Quartier zu schließen und einige sozialverträgliche Wohnungen mehr zu bauen – ohne irgendwelche Qualitätsverluste für die Anwohner oder Reisenden ans Südkreuz. Wir müssen Berlin verdichten, um möglichst viel CO2 einzusparen und die Flächen entsiegeln (Bäume und Sträucher anstelle von Parkplätzen. Dafür können/sollten mehr Tiefgaragenparkplätze (oder Parkhäuser an verkehrsgünstigen Knotenpunkten z. B. S-Bahn-Stationen) angeboten, denn Individualverkehr wird irgendwann elektrisch, aber nie abgeschafft werden. Jedenfalls hoffe ich auf solche Entscheidungen, denn ein 12-stöckiges Gebäude auf dem Gelände wird nicht nur ein Erkennungswert der „Schöneberger Linse“ und der ansässigen Energieunternehmen sein sondern auch Lärm in die Linse dämmen, Wohn- und Arbeitsflächen verdichten und vor allem nachhaltig sein.

Stellungnahme Nr. 8 vom 10.07.2023

Bleiben die Bäume in der Gotenstraße stehen?

Stellungnahme Nr. 11 vom 21.07.2023

Damit keine Hitzeinseln entstehen, muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass Flächen entsiegelt und begrünt werden, auch im Rande des Straßenlandes. Das scheint mir bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden zu sein. Durch den Klimawandel werden sich die Berliner Kieze zunehmend aufheizen, und durch seine Lage umgeben von A100, Sachsendamm und großen Parkplätzen besteht dieses Risiko ins-besondere für die „Schöneberger Linse“. Auch muss sichergestellt werden, dass die Bebauung mit dem Schwammstadt-Konzept kompatibel ist.

Stellungnahme Nr. 12 vom 21.07.2023

Zudem ist die Tiefgarage mit Stellplätzen unnötig. Lieber ein autofreies Wohnen anbieten, die ÖPNV-Anbindung ist optimal. Lässt sich der Bezirk da wieder etwas aufdrängen wie beim Gasometer??? Es geht um klimagerechte Stadt, Warum keinen Mobility-Hub anbieten? Ohne Tiefgarage können richtige Bäume wachsen und besser Regenwasser zum Grundwasser geführt werden.

Stellungnahme Nr. 13 vom 24.07.2023

Der vorliegende Plan deutet auf eine deutliche Benachteiligung des gegenüberliegenden Hauses in der Gotenstr. hin. Blick und Sonnenlicht werden deutlich eingeschränkt.

Außerdem scheinen die Bäume in der Gotenstr. gefällt zu werden.

Stellungnahme Nr. 14 vom 29.07.2023

Viertens reichen die Grünflächen im Kiez schon jetzt nicht für die vielen Anwohner und Arbeitnehmer. Es wird dringend zusätzliche Grünfläche benötigt. In den Planungen zur „Schöneberger Linse“ sehe ich dies nicht ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 15 vom 01.08.2023

Städtebauliche Wirkung / Denkmalschutz:

Die Nutzung des gesamten südlichen Teils des Gebäudes an der E-B-Str. als Büros/Gewerbe und eine monolithische Ausgestaltung zu dieser Straßenfront mit sechs Geschossen plus Staffelgeschoss, scheint mir nicht mit dem o. g. Ziel der Entwicklung einer fußgängerfreundlichen Stadtstraße mit hoher Aufenthaltsqualität (auch nach Arbeitsschluss) vereinbar. Bereits jetzt ist die gesamte nördliche Straßenfront der Ella-Barowsky-Str. zwischen Gotenstraße und Südkreuz gewerblich durch Büros genutzt und vermittelt abends einen dem-entsprechend toten Eindruck.

Stellungnahme Nr. 17 vom 01.08.2023

Ich gehe davon aus, dass bei der Fassade des Gebäudes auf eine möglichst schallschluckende Ausführung gedrängt wird. Die Lärmbelastung durch den Autoverkehr in den Straßen ist leider bereits jetzt beachtlich.

Stellungnahme Nr. 21 vom 03.08.2023

Wir begrüßen die Planung von Bebauung auf einem bereits hoch versiegelten Grundstück.

Da viele Bestandsgebäude abgerissen werden sollen, müssen diese frühzeitig nach Gebäudebrütern und Fledermäusen untersucht werden, um Verzögerungen im Bauablauf oder gar einen Baustopp zu vermeiden. Zusätzlich zum Aus-gleich für Niststätten und Quartiere, die beim Abriss der Gebäude verloren gehen, ist es zur Förderung von Gebäudebewohnenden Arten grundsätzlich sinnvoll, Nistkästen für diese in den Neubau zu integrieren. Denn im Gegensatz zu Altbauten bieten neue Gebäude kaum geeignete Strukturen, wie Spalten und Hohlräume.

Für die Planung der Dachbegrünung verweisen wir auf den STEP Klima KONKRET mit Beispielen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie die Einrichtung von intensiv begrünten blau-grünen Dächern bzw. von intensivbegrünten Dächern mit Retentionsfunktion (S. 30 f.). und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung (S. 36 f.). Da auch mit der neu geplanten Bebauung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades vermutlich nur wenig Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann, empfiehlt sich die Einrichtung eines großflächigen Retentionsdaches. Somit könnte auch die geplante Dachbegrünung bewässert werden. Dies ist bei den zunehmenden Hitzesommern mit langen Trockenperioden wichtig. Denn wir konnten beobachten, dass einfache extensive Begrünungen, z. B. mit Sedum-Arten, diesen extremen Bedingungen in den letzten Jahren häufig nicht widerstanden haben. Durch Dachbegrünungen können zusätzlich Lebensräume für Insekten geschaffen werden, indem Totholz, Sandarien und feuchte Senken als sogenannte Biodiversitätselemente angelegt werden. Die Bezirke Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg haben bereits solche Biodiversitätsgründächer in den Bebauungsplänen 11-118 VE und 7-98 VE festgesetzt.

Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten, das betrifft sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.

Falls größere, spiegelnde Flächen (z. B. Fensterfronten) geplant sind, müssen diese so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt sind. Wir verweisen hier auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

(Zeitraum: Beginn: 18.08.2023)

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 04.09.2023

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 02.11.2023

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 05.10.2023

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. III B 1-5 vom 18.08.2023

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. III B 4 23 vom 15.09.2023

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. II D 45 vom 18.09.2023

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. I C vom 18.09.2023

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 18.09.2023

Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 18.09.2023

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Fachbereich Stadtplanung

Service
Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift
Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Per Mail

Datum
4. September 2023

Ihre Zeichen/Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter/-in	Durchwahl/Fax
Herr Grunert	(bitte stets angeben)	Sylke Pahl	Tel.: 030.8644-5546
6142 7-100 VE/ Stapl 26	PB-B/Pa	sylke.pahl@bwb.de	Fax: 030.8644-105546

Bebauungsplan 7-100VE

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen im Sachsendamm ab März 2023 und in der Ella-Barowsky-Straße/ Gotenstraße ab April 2024 geplant.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (TWVL) stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zum Anschluss zur Verfügung.

Der Geltungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen in der Ella-Barowsky-Straße und in der Gotenstraße an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit durch die geplante Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, kann erst bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen) geprüft werden.

Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Berührung erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage von Hausanschlussanträgen. Für BWB-Trink-

wasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands ist ein Leitungsrecht und entsprechender leitungsrechtliche Sicherung unserer Anlagen erforderlich. Nur dann können die Gebäude, welche im hinteren Teil eines Grundstückes geplant werden, über TWVL der BWB versorgt werden.

Aufgrund der Bebauungshöhe kann das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche, daraus entstehende Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

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

Die im Geltungsbereich vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

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.

In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück 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 im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z.B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher 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/

Gemäß Kapitel 4.2 Vorhabenbeschreibung, Freiflächen und Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Aufweitung des Straßenraumes entlang der Westseite der Gotenstraße geprüft. Der Anschluss dieser zusätzlichen Straßenfläche an die Mischwasserkanalisation ist nicht möglich. Bei Straßenaufweitung ist zudem zu prüfen, ob das Niederschlagswasser von Flächen der vorhandenen Gotenstraße, welches bisher über Abläufe in die Mischwasserkanalisation einleitet, zukünftig im Seitenbereich versickern kann. Dazu ist ein straßenbegleitender Streifen für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer Breite von mindestens 3,0 m (besser 3,5 m) erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.

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 Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

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.

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 Straßen-baupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulf Wilhelm
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

i. A. Sylke Pahl
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlagen
Bestandspläne
Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB

DB AG - DB Immobilien
Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Herr Grunert
John F. Kennedy Platz
10825 Berlin

DB AG - DB Immobilien
Baurecht II
CR.R O42
Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Sylvia Mangold
Sylvia.Mangold@deutschebahn.com
Telefon: +49 30 297 57360

Allgemeine Mail-Adresse:
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BB-23-161181

02.11.2023

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE für das Grundstück Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Grunert,

mit Mail vom 27.09.2023 wurden wir gebeten, zum o.g. Planverfahren eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.
Für die gewährten Terminverlängerungen möchten wir uns bedanken.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG, die berücksichtigt werden müssen.

Immobilienrelevanten Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes südlich der Bahnstrecke: (6170) Bln.Moabit – Berlin Moabit (Ring) km: ca. 23,980 – 24,120 bahnlinks liegt.

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

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden DB-Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

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

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

Infrastrukturelle Belange

Durch die Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 4 AEG und § 2 EBO die Deutsche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseirichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsst-rende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

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

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

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

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage.

Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

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

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Im Bereich der Spiel- und Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2003-02 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

Auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bau-werke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

Inhaltsübersicht DB Ril 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“:
Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:
- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahr-strecken) gemäß Ril 882.0300:
- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.

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

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

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

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

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbe-sondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Be-bauung führen können.

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

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

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

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

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magneti-sche Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten ge-eignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunternehmen DB Netz AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich separat Stellung genommen.
Die Konzerngesellschaft DB Netz AG ist eine eigenständige Gesellschaften und spricht für sich.
Diese Stellungnahmen gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.

Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung.

Stellungnahme der DB Netz AG

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wird vom AIM Netz Berlin, unter Beachtung der nachfolgenden Punkte, zugestimmt:

1. Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Grundstücksgrenze der gewidmeten Bahnfläche der DB Netz AG/DB AG an.
   Hier befinden sich die betrieblich genutzten Gleise des Berliner Innenrings mit den beiden zweigleisigen Strecken:
   - Strecke 6170 – Berlin-Moabit – Berlin-Moabit, Ring (F-Bahnstrecke)
   - Strecke 6020 – Berlin-Moabit – Berlin-Moabit (Ring S-Bahn)
2. Aufgrund der unter Punkt 1. genannten Streckenabschnitte ist von einer erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastung des Planungsgebiets durch den Schienenverkehr zu rechnen.
   Zusätzliche Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz gegen Emissionen aus dem Bahnbetrieb können durch die DB Netz AG nicht ergriffen oder finanziert werden.
   Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die hohe betriebliche Bedeutung und der Belastung der beiden o.g. genannten angrenzenden Strecken hin.
3. Die Unterschreitung der Abstandsflächen zu bzw. auf Grundstücke der DB Netz AG darf nicht zu zusätzlichen Baulasten für Flächen der DB Netz AG führen.
4. Im Bereich der DB-Grenze zum Planungsgebiet können sich auch Kabel- und Leitungswege der DB Netz AG befinden.
   Eine Leitungsauskunft ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahren unbedingt einzuholen.
5. Rammgründungsarbeiten, die in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Gleisen durchzuführen sind, sind im Vorfeld (Baugenehmigungsverfahren) mit der DB Netz AG abzustimmen.
   Unabhängig davon ist die DB Netz AG/DB AG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu beteiligen.
6. Der DB Netz AG ist der Zugang zu seinen Anlagen der o.g. Streckenabschnitte einschließlich Bahnhofsgleise jederzeit zu gewähren.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt.
Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.
Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com zu senden.

Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung.

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

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich den Bahnstrecken: (6170) Bln.Moabit – Berlin Moabit (Ring).

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

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren des Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.

Hinweisen möchten wir darauf, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreu-zungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter:
https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html .

Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link:
https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP.

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

Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien

i.V. i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/

Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Berlin

Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 05 64, 12115 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
FB Stadtplanung
10820 Berlin

allein per E-Mail
Nils.Grunert@ba-ts.berlin.de

Bearbeitung: Weber
Telefon: +49 (30) 77007-136
Telefax: +49 (30) 77007-5101
E-Mail: WeberP@eba.bund.de
sb1-bln@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 05.10.2023

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
51136-511pt/057-2312#026

EVH-Nummer: 256039

Vorhaben: Gotenstraße 26-33 Ella-Barowsky-Straße 48-61 BPlan BA Th-Sch 7-100 VE
Betreff: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben 6142 7-100 VE/ Stapl 26 vom 18.08.2023
Anlagen: Keine

Sehr geehrter Herr Grunert,

ich danke Ihnen für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) als Träger der öffentlichen Belange der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes. Ihr Stellungnahmeersuchen vom 18.08.2023 (nebst Erinnerung 27.09.2023 und dort beigefügter Stellgn. SenMVKU 19.09.2023) wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet.

I. Vorbemerkung

Das EBA prüft nicht die Vereinbarkeit der Planung aus Sicht der Betreiber der Bahnbetriebsanlagen. Sofern von Ihnen nicht ohnehin bereits veranlasst, wird eine Beteiligung der Infrastrukturbetreiber DB Netz AG sowie DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange, gegebenenfalls der DB Netz AG als Grundstückseigentümerin über die DB AG DB Immobilien empfohlen.

Nachstehende Ausführungen beziehen sich auf den mit Stand August 2023 vorliegenden Planentwurf.

II. Stellungnahme

Ich empfehle dringend, die bei Realisierung der Bahnvorhaben zur Wiederinbetriebnahme derzeit noch stillliegender Abschnitte der Potsdamer Stammbahn mit Verbindungskurve zum Berliner Innenring, Wiederinbetriebnahme/Wiederaufbau der sog. Cheruskerkurve sowie Wiederinbetriebnahme der Güterringgleise zwischen Gbf Treptow und Treptower Park mögliche Verkehrsmehrung und die dementsprechende Verkehrslärm- und Erschütterungsvorbelastung des Plangebiets vorsorglich in die Abwägung mit einzustellen und die Planunterlagen dahingehend zu ergänzen oder zu berichtigen.

III. Zur näheren Erläuterung

Der BNP 1958/60 weist für ihr Plangebiet Beschränktes Arbeitsgebiet mit allenfalls nachgeordneter Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal aus (7-100 VE Begründg. S. 6). Der FNP 2015 weist für das Plangebiet Gemischte Baufläche M 2 aus.

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an die Anlagen der in Hochlage verlaufenden Ringbahn DB Strecken 6170 Fernbahn sowie 6020 S-Bahn. Der Bf Schöneberg liegt 500 m westlich entfernt. Über ihn verkehren derzeit die Linien S 1, S 41, S 42 und S 46. 500 m östlich entfernt befindet sich der Bf Südkreuz, welcher Umsteigepunkt zwischen Fern-, Regional- und S-Bahn-Verkehr ist. Dort verkehren derzeit im Personenfernverkehr ICE, IC, EC und FLIX-Train; im Personennahverkehr die Linien RE 3, RE 4, RE 5 und RB 10; S 2, S 25, S 26, S 41, S 42, S 45 und S 46. Auf der Strecke 6170 verkehrt zudem Güterverkehr.

Bei der Ringbahn handelt es sich um eine vor 1877 planfestgestellte Bahnanlage. Die Aussage 7-100 VE Begründg. S. 26, wonach sich im unmittelbarem Umfeld keine planfestgestellten Anlagen befänden, ist von daher unzutreffend.

Brachliegende aber plangegebene Bahnanlage ist außerdem die sog. Cheruskerkurve – die Ostkurve der vor 1881 planfestgestellten, von der Ringbahn abzweigenden, den Bf Papestraße (heute Südkreuz) über Bf Schöneberg (später Kolonnenstraße, heute Julius-Leber-Brücke) mit dem Potsdamer Bf verbindenden sog. Südringspitzkehre (siehe auch FNP 2015).

Richtigerweise ist die stillliegende Cheruskerkurve als plangegebene, Verkehrslärm und Erschütterung mit sich bringende Bahnanlage (Stichwort Vorbelastung), und nicht wie Umweltteil 7-100 VE Begründg. S. 58 als Ruhe und Erholung spendende Parkanlage zu berücksichtigen.

Nichts Anderes gilt für die im weiteren Netzverlauf derzeit stillliegenden Abschnitte der Potsdamer Stammbahn DB Strecke 6177. Auch diese sind eisenbahnrechtlich plangegebene Bahnanlage.

Die SenMVKU weist in ihrer Stellungnahme auf Planungen zum Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn hin. Zu nennen ist außerdem die in Bau bzw. Planung befindliche, als „S 21 Berlin City S-Bahn“ firmierende Verbindung von nördlichem (zw. Bf Westhafen und Wedding) und südlichem Innenring über Hbf, Potsdamer Platz, Gleisdreieck, Yorckstraße (Großgörschenstraße) und die sog. Cheruskerkurve bis Bf Südkreuz – inzwischen „Tor zum Flughafen BER“ (7-100 VE Begründg. S. 24). SenMVKU Stellgn. 19.09.2023 S. 3 weist zutreffend daraufhin, dass Auswirkungen des bestehenden wie des zukünftigen Schienenverkehrs (Verkehrslärm, Erschütterung) durch den Plangeber des Bebauungsplans innerhalb des Plangebietes zu bewältigen sind.

Seite 76 der Begründung findet sich als zusammenfassende Feststellung der bisherigen schalltechnischen Untersuchung, dass insbesondere an den zu den Verkehrswegen orientierten Fassaden die Grenzwerte der 16. BImSchV teilweise erheblich überschritten werden. Da es zu einer Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts komme, bestehe ein besonderer Abwägungsbedarf (7-100 VE Begründg. S. 76). Die Möglichkeit einer Festsetzung von Lärmschutzwänden (LSW) auf Bahnanlagen bestehe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (S. 78). Eine erschütterungstechnische Untersuchung steht noch aus (S. 80).

Bei den weiteren Untersuchungen sollte aus Sicht des EBA die bei Realisierung der Bahnvorhaben zur Wiederinbetriebnahme derzeit noch stillliegender Abschnitte der Potsdamer Stammbahn mit Verbindungskurve zum Berliner Innenring, Wiederinbetriebnahme/Wiederaufbau der sog. Cheruskerkurve sowie Wiederinbetriebnahme der Güterringgleise zwischen Gbf Treptow und Treptower Park mögliche Verkehrsmehrung und die dementsprechende Verkehrslärm- und Erschütterungsvorbelastung des Plangebiets in die Abwägung mit eingestellt und die Planunterlagen dahingehend ergänzt oder berichtigt werden.

Die in Rede stehenden Bahnanlagen genießen Bestandsschutz. Dieser beinhaltet insbesondere, dass künftige Anlieger und Nachbarschaft Verkehrs- und Anlagenlärm und weitere Immissionen, wie bspw. Erschütterungen, zu dulden haben, welche sich aus dem rechtlich möglichen Gebrauch der Anlagen ergeben.

Hierbei kommt es nicht auf die tatsächliche Ausnutzung der Bahnanlage, sondern auf deren rechtlich zulässige Ausnutzbarkeit an (BVerwG 7 A 28/12 Urt. v. 21.11.2013 juris Rn. 23; 3 B 15/16 Beschl. v. 28.12.2017 juris Rn. 26). Die sich hieraus ergebende technische Vorbelastung schließt spätere Erweiterungen der ihre Umgebung prägenden Anlage sowie Erhöhungen der Belastung

soweit „zur Zeit ihrer Entstehung in der örtlichen Situation erkennbar angelegt und voraussehbar“ mit ein (BVerwG 7 C 19/90 Urt. v. 23.05.1991 juris Rn. 12; Jarass 14. Aufl. 2022 Rn. 66 zu § 3 BImSchG) bzw. gewisse Veränderungen im Maß der Belästigungen, die sich „in der Spannweite des regulären Betriebs der Bahnanlage“ halten (BVerwG IV C 10/77 Urt. v. 14.12.1979 juris Rn. 31). Umgekehrt erwächst selbst aus einer über einen langen Zeitraum hinweg geringen tatsächlichen Auslastung für die Nachbarschaft kein Vertrauenstatbestand dahingehend, dass die Lärmbelastung auf den bislang gegebenen Zustand zu beschränken wäre (BVerwG 3 B 15/16 Beschl. v. 28.12.2017 juris Rn. 26). Die Vorbelastung wirkt sich somit auch dann schutzmindernd aus, wenn sie nicht (mehr) tatsächlich vorhanden, sondern nur (noch) plangegeben ist (BVerwG 11 A 9/97 Urt. v. 03.03.1999 juris Rn. 84).

Bereits nach allgemeinen bauplanungsrechtlichen Regeln, ohne dass die Bestimmungen der §§ 38 BauGB, 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG für die überörtliche Fachplanung bemüht werden müssten, ist nach der Rspr. des BVerwG in Bereichen, in denen Baugebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die dazu führt, dass der Belästigte Nachteile hinnehmen muss, die er außerhalb eines derartigen Grenzbereiches nicht hinzunehmen brauchte (BVerwG IV C 71/73 Urt. v. 12.12.1975 Ls. 3). Auszugehen ist in dem Zusammenhang also nicht nur, so das BVerwG, von der Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch der im Sinne der Bildung einer Art von „Mittelwert“ die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe legaler Belästigungsquellen ansiedeln (BVerwG aaO juris Rn. 23; zur Erforderlichkeit interessengerechter Mittelwertbildung bei Schallimmissionen auch BVerwG 7 B 149/84 Beschl. v. 29.10.1984). Diese Erwägungen treffen auf die vorliegend geplante, an die Bahnanlagen heranrückende Bebauung ohne weiteres zu.

Eine durch die planfeststellungsbedürftige Änderung einer historisch plangegebenen Bahnanlage – hier im Zuge Reaktivierung von Potsdamer Stammbahn sowie Cheruskerkurve – hervorgerufene Lärmbelastung wäre für die Bahnplanung in der Regel nur dann rechtlich beachtlich, wenn sie die plangegeben rechtlich zulässige, nach § 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG sanktionierte Vorbelastung übersteigt. Führt die geplante Änderung im Vergleich zu dem Zustand, der ohne sie bestünde, zu keiner Verschlechterung der Lärmsituation für die Nachbarschaft, so braucht die Planfeststellungsbehörde die Lärmproblematik im Rahmen ihrer Abwägung grundsätzlich nicht aufzugreifen (BVerwG 9 A 5/07 Urt. v. 09.07.2008 juris Rn. 17; 3 B 15/16 Beschl. v. 28.12.2017 juris Rn. 25). Lärmschutzbelange sind grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Denn nur unter dieser Voraussetzung besteht ein Zurechnungszusammenhang zwischen dem Vorhaben und der Lärmbelastung, der es rechtfertigt, Letztere als ein im Rahmen der Bahnplanung bewältigungsbedürftiges Problem zu behandeln (BVerwG

9 A 5/07 Urt. v. 09.07.2008 juris Rn. 17 und für Verkehrslärm § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 u. S. 2 16. BImSchV).

Ob die für die hierzu anzustellende Betrachtung vom Schallgutachter bei der DB abgefragten Prognosewerte 2030 (Schalltechn. Untersuchg. 7-100 VE S. 56) hinreichend aussagekräftig sind, ist fraglich. Es ist nämlich nicht von vornherein undenkbar, ein nach Zugzahlen, -arten und -geschwindigkeiten heute realistisches Betriebsszenario auf der Grundlage des historisch plangegebenen Netzes sowie historischer Fahrpläne zu entwickeln (vgl. BVerwG 3 A 1/16 Urt. v. 29.06.2017 juris Rn. 101). Richtig ist zwar, dass die schlichte Fortschreibung historischer Verhältnisse den heutigen Verhältnissen nicht in jedem Falle gerecht würde, weil nach Kriegsende 1945 massive Änderungen der Netzstrukturen im Berliner Raum stattgefunden haben. Ob die damit einhergehenden Schwierigkeiten bei der Ermittlung eines realistischen Betriebsszenarios es allerdings rechtfertigten, von vornherein kein plausibles Zugmengengerüst zur Ermittlung der plangegebenen Vorbelastung für eine wie vorliegend Mischverkehrsstrecke zumindest abzuschätzen, dürfte zu verneinen sein (offengelassen BVerwG 3 A 1/16 Urt. v. 29.06.2017 juris Rn. 102).

Als Fazit lässt sich mit anderen Worten festhalten, dass – stark verkürzt – unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Vorbelastung die vorliegende heutige Bebauungsplanung Rücksicht auch auf derzeit noch stillliegende historisch plangegebene Bahnverkehrsanlagen und den darauf denkbaren Schienenverkehr zu nehmen hat, nicht umgekehrt.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez. Weber
(elektronisch)

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility
Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Herr Grunert - Stapl 26

Geschäftszeichen (bitte angeben)
6142-7-100 VE/III B 1-5
Frau Kappes-Fundus

Tel. +49 30 9025-1342
manuela.kappes-
fundus@senumvk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

18. August 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Schreiben vom 18.08.2023 (eingegangen am 18.08.2023) mit Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Grunert,

Nach Sichtung der Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Das **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)** stellt in den Grundzügen die Erfordernisse und Maßnahmen dar, um im Land Berlin Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Das LaPro ergänzt mit seinen qualitativen Zielen auf gesamtstädtischer Ebene die vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplans (FNP). **Die im LaPro dargestellten Umweltentwicklungsziele sind in der räumlichen Planung zu beachten** und fließen in deren Abwägungsprozess ein.

In der vorliegenden Begründung sind die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms nicht immer korrekt wiedergegeben.

Im **Programmplan Landschaftsbild** liegt das Plangebiet, wie in der Begründung dargestellt, in einem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Im weiteren Verlauf der Begründung sind jedoch die Ziele und Maßnahmen des Obstbaumsiedlungsbereiches dargestellt.

In der **Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption** (GAK) liegt das Plangebiet zum einen im Ausgleichssuchraum Innenstadt und zum anderen im Ausgleichssuchraum der

Freiraumachsen und bietet ein Potenzial für prioritäre Flächen und Maßnahmen. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb des „Landschafts- und Biotopverbunds Mauerstreifen, Berlin-Süd“.

Bezüglich des Biotopverbunds bzw. der **Zielartenverbreitung** stellt das nördlich des Plangebiets gelegene Bahngelände sowohl eine potenzielle Verbindungsfläche für die Gemeine Grasnelke (Armeria maritima), die Zauneidechse (Lacerta agilis), die Mauerbiene (Osmia mustellina) und die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) als auch eine potenzielle Kernfläche für den Schwalbenschwanz (Papilio machaon) und das Gemeine Blutströpfchen (Zygaena filipendulae) dar.

Grundsätzlich ist eine einmalige Nennung der Ziele und Maßnahme des LaPro in der Begründung ausreichend, so dass die ausführlichen, noch zu überarbeitenden Erläuterungen aus Kapitel I.3.3 der Begründung in den Umweltbericht (Kapitel 1.2.2 des Teils II der Begründung) übernommen werden könnten und in Kapitel I.3.3 dann ein Verweis auf den Umweltbericht ausreichend wäre. Im Umweltbericht ist dann auch aufzuzeigen, wie die Ziele und Maßnahmen des LaPro sowie aller anderen maßgeblichen Gesetze, Verordnungen und Fachplanungen im B-Plan berücksichtigt werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen geplanten Dichte der Bebauung sind unabhängig vom Kompensationserfordernis zusätzlich zu den bereits geplanten **Grünfestsetzungen** weitere grünordnerische Maßnahmen durch textliche Festsetzungen oder über den Grün- und Freiflächenplan im Rahmen des Durchführungsvertrags zu sichern. Die bereits geplanten Grünfestsetzungen sind insbesondere im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels und die erforderlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung weiter zu qualifizieren:

TF Nr. 14: Die Überdeckung der geplanten Tiefgaragen mit einer Erdschicht sollte auf 0,8 m erhöht werden, um auch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Bäumen zu ermöglichen.

Generell sollte eine bestimmte Anzahl von Bäumen festgesetzt werden, beispielsweise über eine Festsetzung zur Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum mit Mindeststammumfang von 18 cm pro 250 m² angefangener, nicht überbaubarer Grundstücksfläche, um eine Durchgrünung des Innenhofes zu ermöglichen, die sich positiv auf das Klima des Innenhofes auswirkt. Dies ist über Dachbegrünung oder Rasenansaat allein nicht zu erreichen.

TF Nr. 15: Die Fläche für die extensive Dachbegrünung ist deutlich zu erhöhen. Hier sollte ein Anteil von 80 % der Dachflächen erreicht werden. Die übrigen 20 % reichen üblicherweise für notwendige technische Anlagen aus. Wie in der Begründung dargestellt, ist

eine Kombination von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung grundsätzlich möglich. Zusätzlich sollten die Dächer zur Niederschlagswasserbewirtschaftung als Retentionsdächer ausgebildet werden.

Für die Retention von Niederschlagswasser in den Vorhabengebieten gilt darüber hinaus die BEGRENZUNG VON REGENWASSEREINLEITUNGEN BEI BAUVORHABEN IN BERLIN (BreWa-Be).

TF Nr. 16: Die Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sollten auf Platzflächen und Stellplätze erweitert werden, um die Bodenversiegelung noch weiter zu minimieren.

Fassadenbegrünungen erhöhen ebenfalls die biologische Vielfalt und tragen durch Verdunstung zur Kühlung des Innenhofes bei.

Des Weiteren sind im weiteren Verfahren die für die **Freiflächenversorgung** geltenden Richtwerte für wohnungsnahen und siedlungsnahen Freiraum sowie die öffentlichen und privaten Spielplatzflächen nachzuweisen.

Zur Umweltprüfung habe ich noch folgenden Hinweis:

Seit Mitte August ist die Überarbeitung des **Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen** im Internet verfügbar:

https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/

Hier findet sich auch die ebenfalls überarbeitete Biotopwertliste.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sollte der aktuelle Leitfaden angewandt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kappes-Fundus

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin
barrierefreier Zugang
Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Oberste Naturschutzbehörde/Freiland Artenschutz

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung Stapl 26 / Zi. 3049
John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
III B 4 23/ Stelln B Plan 7-100 VE
Frau Brügmann

Tel. +49 30 9025-1646
ann.bruegmann@senumvk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

15. September 2023

Stellungnahme Freiland Artenschutz B-Plan 7-100 VE

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans 7-100 VE prüfe ich im Auftrag der obersten Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. die Betroffenheit des Fachbereichs Freiland Artenschutz. Grundlage der Prüfung sind folgende Dokumente:

- Faunistische Erfassungen des Büro *trias Planungsgruppe* (Stand 07.03.2023)
- Artenschutzgutachten des Büro *trias Planungsgruppe* (Stand: 07.03.2023)

Die von § 44 Absatz 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen ist nach Prüfung der oben genannten Dokumente erfüllt – folglich ist die Zuständigkeit bzgl. artenschutzrechtlicher Belange in dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg festzustellen. Nur wenn die Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt ist, ist im Einzelfall ein Antrag auf Aufnahmezulassung bei der obersten Naturschutzbehörde Berlins, SenMVKU, zu stellen.
Der Abriss von Gebäuden ist der obersten Naturschutzbehörde anzuzeigen. Dafür kann das Funktionspostfach naturschutz@senumvk.berlin.de genutzt werden.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag
Ann Brügmann

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Stapl 26

per E-Mail:
Nils.Grunert@ba-ts.berlin.de

Wasserbehörde

Geschäftszeichen (bitte angeben)
IID45/U460703-0008/2023-0005
Herr Ludwig

Tel. +4930 9025 2458
toeb-wasser@senumvk.berlin.de

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

18. September 2023

Bebauungsplan:	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE**
Bezirk, Ortsteil:	**Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg**
Planungsbereich:	**Grundstück Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61**
Verfahrensstand:	**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Zu dem o. g. Bebauungsplan nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Im weiteren Planungsverlauf ist die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes vorgesehen.

Bis zum Vorliegen dieses Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung unter Beachtung der Altlastensituation wird die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet.

Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und dessen bauleitplanerischen Absicherung (Festsetzungen, Durchführungsvertrag) wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin (SenStadtWohn vom 15.11.2018) verwiesen.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

1)

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.

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.

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

Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin vom 15.11.2018 wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, da die Einleitbeschränkung in die Kanalisation unmittelbare Auswirkung auf die Entwässerung des Baugebietes hat.

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/

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

2)

Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:

- Im Untergrund liegen Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können.
- Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
- Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.
- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.
- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Re-

genwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.

- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen des Hinweisblattes zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) [2], also die Herstellung eines abflusslosen Plangebietes.

3)

Eine Dachbegrünung ist aus stadtklimatischer Sicht zu empfehlen und die textliche Festsetzung wird befürwortet. Es wird empfohlen, dies im weiteren Planungsprozess weiter zu verfolgen und im Hinblick auf die vermutlich eher ungünstigen Versickerungseigenschaften zu prüfen, ob der Anteil der vorgesehenen Dachbegrünung erhöht werden könnte.

4)

Das Gebiet weist einige wenige topografische Senken auf, bei denen es im Falle von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen kann. Laut Starkregen-Hinweiskarte des Landes Berlin sind in diesem Gebiet keine Auffälligkeiten verzeichnet (Zeitraum der Datenerhebung: 2005 - 2017).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ludwig

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Brückenstraße 6, 10179 Berlin
barrierefreier Zugang
Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bahnhof Märkisches Museum

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin I C 306

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility
Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Geschäftszeichen (bitte angeben)
54-07-23
Manuel Frost

Tel. +49 30 9025-2271
Manuel.Frost@senumvk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

18.09.2023

6142 7-100 VE/ Stapl 26

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt. Grundlage meiner Stellungnahme sind die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-100 (Bericht GOT 23.040.01 P vom 31.07.2023) sowie die Begründung zum Bebauungsplan vom 17. August 2023.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in einen erheblich verkehrslärmbelasteten Bereich hineingeplant wird. Dabei kann den Aussagen des Gutachters weitgehend gefolgt werden. Fraglich bleibt, warum die Variante A – mit Blick auf das bis zu 12 geschossige Gewerbehochhaus im nordwestlichen Plangebiet - nicht im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurde. Das ist zu ergänzen. Problematisch können solche Hochhäuser an hochverlärmten Verkehrswegen sein, weil sie oft allseitig verlärmt sind und keine leise Seite aufweisen. Ob das in diesem Fall so ist und ob bzw. wie gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sollte Gegenstand des Gutachtens sein.

Weiter wird unterstützt auch die Verbindungsstraße zwischen BAB A 103, Sachsendamm und Ella-Barowsky-Straße als Variante für den Fall zu berücksichtigen, dass sie nicht entfällt.

Redaktioneller Hinweis:
Im Gutachten auf Seite 121, Absatz 3 steht am Ende ein verwaister Halbsatz.

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie die folgende Stellungnahme von I C309 zum anlagenbezogenem Lärmschutz und zum Sportlärm zu berücksichtigen:

Laut Gutachten ist noch nicht bekannt, welche Betriebe und Anlagen das Vorhaben genau vorsieht. Die Erforderlichkeit diesbezüglicher Berechnungen soll jedoch in der Fortschreibung des Gutachtens geprüft werden.

Da für den Sportlärm keine Überschreitungen ermittelt wurden, erübrigt sich eine weitergehende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm sowie vor Sportlärm zu diesem Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frost

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin
barrierefreier Zugang
Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum
Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600
Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100
Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz
Umwelt- und Naturschutzamt

BERLIN

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt, 10820 Berlin (nur Postanschrift)

Stadtentwicklungsamt

Stapl 26

Stellenzeichen/GZ:
Um 2
Bearbeiter/in:
Herr Sydow
Dienstgebäude
Rathaus Tempelhof
Tempelhofer Damm 165
12099 Berlin
Zimmer: 378
Postanschrift:
10820 Berlin
Telefon (030) 90277 - 7262
Telefax (030) 90277 - 7386
E-Mail:
michael.sydow@ba-ts.berlin.de
Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur
Datum: 18.9.23

Bebauungsplan 7-100 VE Gotenstraße 26-33
Stellungnahmeersuchen vom 18.8.23

Zum o.g. Planverfahren nehme ich für das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:

1. Immissionsschutz

Gewerbe- und Sportlärm
Der vorliegende Bericht zur vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung GOT 23.040.01 P (ALB Akustik Labor Berlin) vom 31.07.2023 geht nachvollziehbar auf die im Plangebiet vorhandene Gewerbelärm- und Sportlärmsituation ein. Es lagen für das Plangebiet und dessen Umgebung in den letzten 5 Jahren keinerlei Beschwerden zur störenden Gewerbebetrieben oder zum Sportplatz vor. Zu Lärmquellen innerhalb des Plangebietes können zum derzeitigen Planungsstand keine Aussagen getroffen werden. Die Schalltechnische Untersuchung ist bei weiteren Erkenntnissen, z. B. bzgl. der Tiefgarage zu aktualisieren.

Verkehrslärm
Zu den textlichen Festzungen, dem besonderen Abwägungserfordernis aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung sowie der geplanten lärmrobusten Bebauung im Plangebiet mit ruhigem Innenhof habe ich zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anmerkungen.
Die schalltechnische Untersuchung ist zu aktualisieren, sollte eine angeordnete Höchstgeschwindigkeit von 30 km/ h nachts in der Gotenstraße nördlich der Ella-Barowski-Straße kommen.

Hinweis: Bezüglich des Schienenlärm fehlt zur Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie vorliegend zwar die Rechtsgrundlage. Da jedoch anliegend zum Plangebiet die S 21 gebaut werden soll, sollte in diesem Rahmen mögliche Lärmsanierungen mit der Bahn abgestimmt werden, auch zum Schutz der bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nähe der Bahntrasse.

Erschütterungen
Aufgrund der anliegenden Bahntrasse sind Untersuchungen zu Erschütterungen und Sekundärschall für das Plangebiet durchzuführen.

Verschattung
Die Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für die Ausweisungen im Nordwesten und Westen liegenden Gebiete mit einer Geschossflächenzahl von 3,52 für Variante A bzw. von 3,42 für Variante B überschritten. Damit ist in der Umweltprüfung auf die Verschattung insbesondere bezüglich anliegender schutzbedürftiger Nutzung und auch auf die im Plangebiet liegende schutzbedürftige Nutzung eingehen.

Klimaschutz - Energie
Hinweis: In der Nähe des Plangebietes wurde von bezirklicher Seite eine Potentialanalyse hinsichtlich der Nutzung von Geothermie vorgenommen. Diese Energieform kann auch für das Plangebiet eine gute Alternative für fossile Energien darstellen und damit einen Beitrag zu den Klimazielen Berlins leisten. Gegebenenfalls ist hier auch eine Kooperation mit angrenzenden Liegenschaften/ Grundstücken möglich.

2. Bodenschutz/Altlasten

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Gotenstr.26-28 bzw. Gotenstr. 29-33 werden unter den Nr. 4439 bzw. 11226 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt.

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden in 2001 durch die Fa. GEFTA flächendeckend im obersten Bodenmeter anthropogene Aufschüttungen nachgewiesen.
Auf dem Grundstück Gotenstr. 26-28 wurden z.T. sehr hohe Belastungen mit Schwermetallen (Pb, Cd, As, Hg) sowie polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.
Erhöhte Belastungen mit PAK finden sich auch im südlichen Teil des Grundstücks Gotenstr. 29-33.

Bei Bodenuntersuchungen der Fa. GEFTA in 2002 auf dem Grundstücks Gotenstr.29-33 wurden im Umfeld der Messpunkte B 6 + B 18 im Boden und der Bodenluft hohe Konzentrationen an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) , bis zu 1082 mg/kg im Boden bzw. 114 mg/m^3 in der Bodenluft. Nachgewiesen sind die Belastungen bis in eine Tiefe von 5 m u.GOK.
Auf beiden Grundstücksteilen sind/waren diverse unterirdische Betriebsanlagen, z.B. Benzinabscheider, Lagerbehälter, Betriebstankstellen, Sickergruben, vorhanden in deren Umfeld weitere, bisher nicht erkannte Belastungen vorhanden sein könnten.

Zur weiteren Klärung des Belastungsverdacht wurden mit dem Vorhabenträger ergänzende Detailuntersuchungen abgestimmt. Eine abschließende Bewertung zur Nutzungseignung der Flächen und bezüglich des bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarfs kann erst nach Vorlage und Auswertung der Untersuchungsergebnisse erfolgen.

3. Natur- und Artenschutz

Biotopschutz
Die vorgelegte Biotopkartierung zeigt keine gesetzlich geschützten Biotope.

Baumschutz
Eine Unterlage zur Erfassung des vorhandenen Baumbestandes liegt vor. Mehrere Bäume unterliegen der BaumSchVO Bei Umsetzung des geplanten B-Plans ist von umfangreichen Flächenberäumungen (Baufeldfreimachung) auszugehen, vorhabenbedingte Rodungen können damit einhergehen.
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Entscheidung zur Fällung gem. BaumSchVO Bln geschützter Bäume und die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen durch das Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der Bearbeitung des bauvorbereitenden Ausnahmeantrags nach der BaumSchVO erfolgt. Die Standorte für die Ersatzbäume sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nachzuweisen. So kann eine klimatische Entlastung im Umfeld der Baukörper erreicht werden. Anhand eines Freianlagenplans können die Standorte für Ersatzbäume definiert werden.

Artenschutz Fledermäuse
Gemäß der Dokumentation der Faunistischen Kartierungen der TRIAS PLANUNGSGRUPPE (Stand: 10.02.23) wurde im Plangebiet im Rahmen der Begehungen im Jahr 2021/2022 nur einmalig die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) festgestellt. Ein Quartier konnte jedoch weder in diesem Zeitabschnitt noch bei einer im Februar 2023 erfolgten Gebäudekontrolle nachgewiesen werden. Folgerichtig wurde im Artenschutzgutachten (TRIAS PLANUNGSGRUPPE, Stand: 07.03.23) keine vorhabenbedingte Betroffenheit der Art gem. § 44 BNatSchG prognostiziert und daher keine artspezifischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Artenschutz Avifauna
Innerhalb des Plangebietes wurden sechs Niststätten des Haussperlings und eine Niststätte des Hausrotschwanzes nachgewiesen (beides Höhlen- oder Spaltenbrüter).

Aufgrund des vorhabenbedingten Wegfalls dieser ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden im Artenschutzgutachten folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Avifauna vorgesehen:

- $V_{ASB}1$: Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung im Zeitraum 01.10. – 28./29.02)
- $V_{ASB}2$: Ökologische Baubegleitung am Gebäude (Gebäudekontrolle auf Vorhandensein von Niststätten)
- $A_{CEF}1$: Schaffung temporärer Ersatzniststätten (Nistkästen im Umfeld des Plangebietes, im Verhältnis 1:1)
- $A_{ASB}1$: Schaffung dauerhafter Ersatzniststätten an Gebäuden (an den Neubauten im Plangebiet, im Verhältnis 1:1)

Bei der Planung der künftigen Bebauungsstruktur des Stadtquartiers ist auch die Vermeidung von Vogelschlag an Glas zu berücksichtigen. Die Umsetzung des Bauvorhabens kann in Abhängigkeit der Dimensionierung der Gebäude sowie der Größe verglaster Flächen und Fassadenflächen zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko führen und somit Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auslösen. Gemäß der Begründung zum B-Plan 7-100 VE ist die Ausbildung eines städtebaulichen Hochpunktes mit bis zu 12 Geschossen vorgesehen. Der B-Plan enthält als textliche Festsetzung Nr. 10 die Vorgabe, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei „Wohnen und soziale Einrichtungen“ entlang der Gotenstraße im 1. bis 7. Vollgeschoss oder bei Wohnungen, die nur zur Gotenstraße ausgerichtet sind, die mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind.

Vögel können an Glas verunglücken, weil sie ein Ziel hinter der transparenten Scheibe anfliegen wollen, oder eines, das sich in der reflektierenden Scheibe spiegelt. Die Größe des Risikos hängt von der Dimension der Durchsichten und Spiegelungen ab, aber auch von der direkten Umgebung, insbesondere von Vegetationsbeständen. Denn diese werden im Jahresverlauf von einer großen Zahl Vögel genutzt. Beleuchtung kann das Problem unter Umständen verstärken. Wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich erhöht, müssen diese Gefahrenstellen entschärft werden.
Der Bau wäre nur zulässig, wenn durch Vermeidungsmaßnahmen das Tötungsrisiko von Vögeln auf das durchschnittliche, im Naturraum ohnehin gegebene Niveau gesenkt würde. Beispiele liefert die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte, die auf folgender Webseite abrufbar ist:

https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/

Vermeidungsmaßnahmen können wie folgt gestaltet sein (Auswahl): Glasbausteine; bombierte, mattierte, transluzente, eingefärbte oder strukturierte Gläser; fest vorgelagerte Konstruktionen wie Sonnenschutz oder Rankgitter.
Markierungen auf transparentem oder spiegelndem Glas müssen als aktuellen Stand der Technik den Mindestanforderungen der „geprüften Muster“ der Wiener Naturschutzbehörde erfüllen, die folgendem Faltblatt bzw. den jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden kann:

http://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf

Diese werden auf die Gläser im Werk aufgedruckt oder mit anderen Verfahren aufgebracht (Sandstrahl, Ätzung, Laser), notfalls können sie als Folie aufgeklebt werden. Bei Reflexionen als Ursache des Vogelschlages sind die Markierungen auf der Oberfläche nach außen aufzubringen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur frühzeitigen Berücksichtigung der fachlichen Anforderung an die Gestaltung von Fenstern und Fassade ist im Rahmen der Objektplanung ein Fachgutachten zur Prüfung der Auswirkungen der Baukörper auf anfliegende Vögel und zur Konzeption vom Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag dem Umwelt- und Naturschutzamt bauvorbereitend vorzulegen. Die entsprechende Verpflichtung ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Es wird empfohlen, für die nachgewiesenen Brutvögel eine Bewertung des Vogelschlagrisikos nach dem Bewertungsschema der LAG VSW (2021) vorzunehmen. Es berücksichtigt sowohl gebäudebezogene als auch umgebungsbezogene Faktoren zur Abschätzung des Vogelschlagrisikos.

Im Artenschutzgutachten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen, z. B.: Vermeidung von Vogelkollision an Glas sowie angepasste Beleuchtung für nachtaktive Tiere (u. a. auch für Vögel).

Die Umsetzung der erforderlichen Ersatzniststätten ist im Rahmen eines Durchführungsvertrags verbindlich festzulegen.

4. Eingriffsregelung

Ein Gutachten zur Eingriffsregelung für das geplante Vorhaben liegt derzeit nicht vor. Bei der Aufstellung des B-Plans 7-100 VE ist zu prüfen, ob es sich aufgrund der Überplanung des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231abc um einen Eingriff handelt, für welchen die Eingriffsregelung anzuwenden ist.
Ein Eingriff ergibt sich aus:

- der Veränderung des Geltungsbereichs gegenüber dem bestehenden Geltungsbereich,
- der Erhöhung der GRZ,
- der Veränderung der Baugrenzen und
- veränderten Zuwegungen.

Die Eingriffsbewertung ist ggf. nach dem aktualisierten Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen vorzunehmen,

https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/

Hier findet sich auch die ebenfalls überarbeitete Biotopwertliste.
Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der aktuelle Leitfaden anzuwenden.

Die Ergebnisse des Eingriffsgutachtens für die einzelnen Wertträger sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe sind im Umweltbericht nachzuführen und zu beschreiben.

Die Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen eines Durchführungsvertrags verbindlich festzulegen.

5. Klimaanpassung

Die vom geplanten Vorhaben ausgehenden klimatischen Effekte (z.B. Erwärmung, Veränderung des Luftaustausches, Wirkungen von Dach- und Fassadenbegrünung oder auch Baumpflanzungen) auf die zukünftigen Nutzer/Bewohner/Besucher des Stadtquartiers sollten durch eine gesonderte klimatologische Auswirkungsprognose ermittelt und dargelegt werden. Die Ergebnisse der Auswirkungsprognose sind im Umweltbericht zu ergänzen.

Folgende Hinweise zu klimaschutzbedeutsamen Maßnahmen dienen der Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort:

- Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen (mind. 15 cm Bodenaufbau),
- Fassadenbegrünung,
- Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzung von Bäumen wirkt sich positiv auf Verschattung von Fassaden und dem Außengelände aus,

- Erhöhung des Albedos über die Verwendung heller Oberflächen (Fassadengestaltung).

Die Vorhabenplanung sollte zur Förderung der ökologischen Stoffkreisläufe und als Beitrag zur Entwicklung der klimaresilienten Stadt die vollständige Nutzung bzw. Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers vorsehen. Hierzu ist ein Entwässerungsgutachten zu erstellen.

6. Spielplatzplanung

Die RONDUS DRITTE Immobilienbesitz GmbH & Co. KG plant die Entwicklung von 210 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 7-100 VE.

Gemäß § 2 Kinderspielplatzgesetz (in der Fassung aus dem Jahre 2003) sollen öffentliche Spielplätze „für Kinder angelegt werden für die durch Bebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und Kerngebiete, soweit dort Wohnungen zulässig sind, […]. Nach § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz wird für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m^2 nutzbarer Fläche je Einwohner festgelegt.
Bei rund zwei Einwohnern je Wohneinheit (WE) ist von 420 Einwohnern (EW) auszugehen. Somit sind rund 420 m^2 Spielfläche bereitzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Sydow

Landesdenkmalamt

BERLIN

Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Herr Nils Grunert
Stadt Stapl 26

Bearbeiterin:
Marlene Lieback, LDA 2 TÖB 2
Tel. +49 30 90259-3613
Fax. +4930 90259-3700
marlene.lieback@lda.berlin.de

Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
Parochialstraße

18. September 2023

Entwurf zum Bebauungsplan 7-100 VE
Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Nils Grunert,

die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

In der näheren Umgebung bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Kraftwerk Schöneberg“ mit Schalthaus, Transformatorenhaus und historischer Einfriedung an der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße (Objektnr.: 09066705) und westlich des Plangebietes das Baudenkmal „15. und 16. Gemeindeschule“ (Objektnr.: 09066706) sowie die Gesamtanlage des ehemaligen Gaswerks Schöneberg mit Gasometer (Objektnr.: 09066707) nördlich des Plangebiets.

Alle relevanten Denkmale sind in der Begründung korrekt angegeben. Um wesentlich Beeinträchtigungen der Denkmale zu vermeiden, sollten jedoch folgende Hinweise im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung finden:

In der Flucht der denkmalgeschützten Schule entlang der Ella-Barowsky-Straße (bzw. den gesamten Nutzungsbereich „Wohnverträglichen Gewerbe“ entlang der Ella-Barowsky-Straße betreffend) sollte die Höhenentwicklung in Anlehnung an die gegenüberliegende historische Bebauung erfolgen und sechs Geschosse nicht überschritten werden. Für eine konkrete Aussage zur angemessenen Höherentwicklung im unmittelbaren Wirkungsbereich der

denkmalgeschützten Gebäude entlang der Ella-Barowsky-Straße, bedarf es jedoch geeigneter Beurteilungsgrundlagen. Wir möchten Sie daher um eine Höhenabwicklung der Gebäude beiderseits Ella-Barowsky-Straße ab dem denkmalgeschützten Schulgebäude bis einschließlich des Baudenkmals „Kraftwerk Schöneberg“ mit entsprechenden Angaben der Trauf- und Oberkantenhöhen bitten.

In diesem Zusammenhang wird erneut darum gebeten, statt der Geschossangaben, Festsetzungen zur maximalen Höhe der Oberkanten bzw. Attiken zu treffen.

Die mit der Variante A angestrebte Höhendominante befindet sich diagonal gegenüber dem stadtbildprägenden Gasometer, der als historisch herausgebildeter solitärer Höhenpunkt Wahrzeichen Schönebergs geworden ist. Konkurrierende Höhendominanten im direkten Umfeld des Gasometers, die von der Stadtbahn aus gesehen möglicherweise sogar eine torähnliche Situation generieren würden, werden denkmalfachlich äußerst kritisch gesehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Situation können wir durch die Variante A jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Blickbeziehungen auf den Gasometer und dessen städtebaulicher Wirkung feststellen.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlene Lieback
Referentin für Städtebauliche Denkmalpflege

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXXX

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Zeitraum: Beginn: 30.04.2024)

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 13.05.2024

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 15.05.2024

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 16.07.2024

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.05.2024

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. III B 1-5 vom 31.05.2024

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. II A vom 06.05.2024

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. II D 45 vom 07.06.2024

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. I C vom 31.05.2024

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 30.05.2024

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 06.06.2024

Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes, Fachbereich Grünflächen vom 03.07.2024

Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes, Fachbereich Straßen vom 31.05.2024

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Fachbereich Stadtplanung

Per Mail

Service
Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift
Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum
13. Mai 2024

Ihre Zeichen/Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter/-in	Durchwahl/Fax
6142 7-100VE/Stapl 26	(bitte stets angeben)	Sylke Pahl	Tel.: 030.8644-5546
Herr Grunert	PB-B/Pa	sylke.pahl@bwb.de	Fax: 030.8644-105546

Bebauungsplan 7-100VE

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-B/Pa vom 04.09.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Für die innere Erschließung des Bereiches mit Trinkwasser haben die BWB vom Veranlasser einen Auftrag erhalten. Dieser ist derzeit bei den BWB in Bearbeitung.
Die geplanten Trinkwasserversorgungsleitungen sind in Privatstraßen leitungsrechtlich zu sichern. Die Übernahmemodalitäten wurden vertraglich vereinbart.

Das Entwässerungskonzept zum o.g. Bebauungsplan von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vom 26.02.2023 zeigt die Machbarkeit der Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich auf. Damit werden die hydraulischen Belange berücksichtigt.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Gotenstraße und in der Ella-Borowski-Straße liegen sehr nahe an der Baugrenze und sind durch das umfangreiche Bauvorhaben gefährdet, deswegen muss eine Beweissicherung durchgeführt werden.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulf Wilhelm
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

i. A. Sylke Pahl
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlage
Schreiben PB-B/Pa vom 04.09.2023

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Fachbereich Stadtplanung

Service
Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift
Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Per Mail

Datum
4. September 2023

Ihre Zeichen/Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter/-in	Durchwahl/Fax
Herr Grunert	(bitte stets angeben)	Sylke Pahl	Tel.: 030.8644-5546
6142 7-100 VE/ Stapl 26	PB-B/Pa	sylke.pahl@bwb.de	Fax: 030.8644-105546

Bebauungsplan 7-100VE

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen im Sachsendamm ab März 2023 und in der Ella-Barowsky-Straße/ Gotenstraße ab April 2024 geplant.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (TWVL) stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zum Anschluss zur Verfügung.

Der Geltungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen in der Ella-Barowsky-Straße und in der Gotenstraße an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit durch die geplante Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, kann erst bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen) geprüft werden.

Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Berohrung erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage von Hausanschlussanträgen. Für BWB-Trink-

wasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands ist ein Leitungsrecht und entsprechender leitungsrechtliche Sicherung unserer Anlagen erforderlich. Nur dann können die Gebäude, welche im hinteren Teil eines Grundstückes geplant werden, über TWVL der BWB versorgt werden.

Aufgrund der Bebauungshöhe kann das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche, daraus entstehende Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

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

Die im Geltungsbereich vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

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.

In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück 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 im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z.B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher 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/

Gemäß Kapitel 4.2 Vorhabenbeschreibung, Freiflächen und Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Aufweitung des Straßenraumes entlang der Westseite der Gotenstraße geprüft. Der Anschluss dieser zusätzlichen Straßenfläche an die Mischwasserkanalisation ist nicht möglich. Bei Straßenaufweitung ist zudem zu prüfen, ob das Niederschlagswasser von Flächen der vorhandenen Gotenstraße, welches bisher über Abläufe in die Mischwasserkanalisation einleitet, zukünftig im Seitenbereich versickern kann. Dazu ist ein straßenbegleitender Streifen für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer Breite von mindestens 3,0 m (besser 3,5 m) erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.

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 Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

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.

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 Straßen-baupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulf Wilhelm
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

i. A. Sylke Pahl
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlagen
Bestandspläne
Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB

Grunert, Nils

Von: Sylke.Pahl@bwb.de
Gesendet: Mittwoch, 15. Mai 2024 12:03
An: Grunert, Nils
Cc: Gaby Schroeder; Ilka Meier
Betreff: Nachtrag zum Bebauungsplan 7-100VE

Sehr geehrter Herr Grunert,

ich habe Ihnen am 13.05.2024 die Stellungnahme der BWB zu o.g. Bebauungsplanverfahren zugesendet.

Am 14.05.2024 teilte uns Herr Ludwig von SenMVKU mit, dass in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel V Durchführungsvertrag auf der Seite 87 unter Durchführungsverpflichtung steht:

Verpflichtung der Vorhabenträgerin auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes eine gesonderte Vereinbarung mit den BWB zur Kostenübernahme und zur Koordination der Durchführung zu schließen.

Dazu möchten wir Folgendes mitteilen:

Wenn es zwischen dem SGA und dem Investor einen Eintrag im städtebaulichen Vertrag gibt, in dem die Entwässerung öffentlicher Flächen geregelt wird, dann muss der Investor an die BWB herantreten. Sollten für öffentliche Flächen Entwässerungslösungen angestrebt werden, ist eine Kontaktaufnahme des SGA mit den BWB zielführend.

Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an Frau Schröder gaby.schroeder@bwb.de <mailto:gaby.schroeder@bwb.de>
.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Sylke Pahl
Planung und Bau -
Bauleitplanung
(PB-B)

Berliner Wasserbetriebe
Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin
Tel.: 030.8644-5546
Telefax: 030.8644-105546
sylke.pahl@bwb.de

www.bwb.de <http://www.bwb.de>
Newsletter abonnieren: www.bwb.de/newsletter <http://www.bwb.de/newsletter> Folgen Sie uns!

https://facebook.com/wasserbetriebe
https://youtube.com/wasserbetriebe
https://twitter.com/wasserbetriebe
https://instagram.com/wasserbetriebe

Berliner Wasserbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts,
Postanschrift: 10864 Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, HRA 30951 B,
Vorstand: Prof. Dr. Christoph Donner (Vorsitzender), Frank Bruckmann, Kerstin Oster

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Senatorin Franziska Giffey

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung gemäß EU-Datenschutzgrundverordnung sind hier <http://www.bwb.de/datenschutz> abrufbar.

Müssen Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken? Sparen Sie Papier und denken Sie an unsere Umwelt!

DB AG - DB Immobilien
Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
von Berlin
- Stadtentwicklungsamt -
John F. Kennedy Platz
10825 Berlin

DB AG - DB Immobilien
Baurecht II
CR.R O42
Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Sylvia Mangold
Sylvia.Mangold@deutschebahn.com
Telefon: +49 30 297 57360

Allgemeine Mail-Adresse:
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BE-24-181881

16.07.2024

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE: Stadtquartier SK3 Südkreuz III, Gotenstraße 26-33
Hier: Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Mail vom 30.04.2024 wurden wir gebeten, zum o.g. Planverfahren eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Zum Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE „Gotenstraße 26-33/ Ella-Barowsky-Straße 48-61“ gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG, die berücksichtigt werden müssen.

Immobilienrelevanten Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE „Gotenstraße 26-33/ Ella-Barowsky-Straße 48-61“ stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes südlich der Bahnstrecke (6170) Bln.Moabit – Berlin Moabit (Ring) km: ca. 23,980 – 24,120 bahnlinks liegt.

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

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden DB-Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

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

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

Infrastrukturelle Belange

Durch die Vorhaben zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE „Gotenstraße 26-33/ Ella-Barowsky-Straße 48-61“ dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 4 AEG und § 2 EBO die Deutsche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseirichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

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

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

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

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage.
Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

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

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf Grund des vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE „Gotenstraße 26-33/ Ella-Barowsky-Straße 48-61“ darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.
Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

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

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.
Inhaltsübersicht DB Ril 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“:

Bestandteile	
882.0001	Grundlagen
882.0001A01	Begriffserläuterungen 1.0
882.0100	Vorgaben zur Inspektion von Vegetation
882.0100A01	Hinweise für die Inspektion von Bäumen
882.0100A02	Vordruck "Dokumentation der Inspektion"
882.0200	Vorgaben zur Durchführung von Vegetationsarbeiten
882.0200A01	Hinweise zu Leitbildern und Konzepten in der Stabilisierungszone
882.0300	Landschaftsplanung und Vorgaben zu Begrünungen
882.0300A01	Nützliche Hinweise bei der Landschaftsplanung und Begrünung
882.0300A02	Tabelle geeigneter Baumarten an Bahnanlagen

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

<u>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</u>

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.

- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

<u>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300:</u>

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.

- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.

- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.
Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.
Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

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

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städte-baulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

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

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im entsprechenden Bebauungsplan festzusetzen

Sollten künftig Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf den Gebäuden errichtet werden, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunternehmen DB InfraGO AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich zum o.g. Planverfahren separat Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.

<u>Stellungnahme der DB InfraGO AG, Fahrweg</u>

Den o.g. Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen wie folgt Stellung.

Dem Bebauungsplan wird vom AIM Netz Berlin, unter Beachtung der nachfolgenden Punkte, zugestimmt:

1. Wir weisen darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplans 7-100 VE im Norden durch als Bahnfläche gewidmete Flächen begrenzt wird.
   Folgende Strecken verlaufen unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes:
   - die S-Bahnstrecke (6020) Bln-Moa - Bln-Moa, Ring S-Bahn,
   - die Strecke (6170) Bln-Moa - Bln-Moa, Ring,
   - die Verbindungskurve (6176) Bln-Tempelhof - Bln-Schöneberg und
   - die perspektivisch geplante „Cheruskerkurve“ 6041 (S21, 3. Bauabschnitt).

   Des Weiteren verlaufen die folgenden Strecken östlich des Bebauungsplangebietes:
   - die S-Bahnstrecke (6035) Bln Yorckstraße - Blankenfelde,
   - die Strecke (6134) Bln Hbf - Bln Südkreuz und
   - die Strecke (6171) Bln-Wedding - Bln Südkreuz.

   Folgende Strecken verlaufen westlich des Bebauungsplangebietes:
   - die S-Bahnstrecke (6033) Bln-Schöneberg - Bln-Wannsee,
   - die Strecke (6177) Bln Potsd. Gbf - Griebnitzsee/ (6125) Bln-Schöneberg - Bln-Steglitz und
   - die Verbindungskurve (6176) Bln-Tempelhof - Bln-Schöneberg.

   Aufgrund dieser Tatsache ist von einer *erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastung des Planungsgebiets* des Bebauungsplanes durch den Schienenverkehr zu rechnen.
   Hierzu sind entsprechend:
   - eine *schalltechnische Untersuchung* und
   - ein *Erschütterungsgutachten*

   mit der Betriebsprognose 2030 (inkl. Ergebnisse des Deutschland-Taktes) der DB InfraGO AG, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Strecken, *zu erstellen*.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die *Geschwindigkeiten* im Bereich des Bahnhofs Südkreuz *höher als 70 km/h* sind und somit die Geschwindigkeiten der freien Strecke anzusetzen sind.
Aktuelle Verzeichnisse der örtlich zulässigen Geschwindigkeiten können bei der DB InfraGo AG abgefragt werden (https://nachhaltigkeit.deutschebahn.com/de/gruene-transformation/laermschutz/verkehrsdaten)
Die *aktuell uns zu diesem Bebauungsplan vorliegenden Gutachten (Schall- und Erschütterung) weisen fehlerhafte Betriebsprogramme* und Geschwindigkeiten aus und sind dahingehend *zwingend zu überarbeiten*.

2. Die DB InfraGO AG übernimmt *keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen,* um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken zu schützen.
   Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.
3. *Die Unterschreitung der Abstandsflächen zu bzw. auf Grundstücke der DB InfraGO AG darf nicht zu zusätzlichen Baulasten für Flächen der DB InfraGO AG führen*.
   Insbesondere vor dem *Hintergrund* der in *Planung* befindlichen *Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn im Projekt i2030* (VBB, Land Berlin, Land Brandenburg und DB).
   Hierbei ist davon auszugehen, dass für die Verbindungskurve 6176 *neue Stützwände, Oberleitungsmasten und weitere mögliche Bauobjekte* im besagten Bereich *notwendig* werden.
   Um das vorgenannte Bauvorhaben *nicht mit zusätzlichen Baulasten zu belasten, lehnen* wir die Übernahme der *Abstandsflächen ab*.
4. Bei Planungs- und Bauvorhaben Dritter in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist, zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes, das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich.
5. Des Weiteren ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes, insbesondere der Schutz vor unbefugtem Betreten, sicherzustellen.
   Hierzu ist zum Beispiel ein mind. *2 m hoher durchgängiger Stabmattenzaun* durch den Vorhabenträger *auf der Grundstücksgrenze* aufzustellen.
6. Im Bereich der DB-Grenze zum Planungsgebiet können sich auch Kabel- und Leitungswege der DB InfraGO AG befinden.
   Eine Leitungsauskunft ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahren unbedingt einzuholen.
7. Der DB InfraGO AG ist der Zugang zu seinen Anlagen der o.g. Streckenabschnitte, einschließlich Bahnhofsgleise, jederzeit zu gewähren.
8. Rammgründungsarbeiten, die in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Gleisen durchzuführen sind, sind im Vorfeld (Baugenehmigungsverfahren) mit der DB InfraGO AG abzustimmen.
9. Die DB ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu beteiligen.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt.
Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com zu senden.
Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

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

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecken: (6170) Bln.Moabit – Berlin Moabit (Ring) und (6020) Bln-Moa - Bln-Moa, Ring S-Bahn.

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

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme *nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände* gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter:
https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung von Leitungen.html sowie unter: www.deutschebahn.com/Gestattungen.
Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link:
https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP.

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

Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien

i.V. i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/

Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Berlin

Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 05 64, 12115 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
FB Stadtplanung
10820 Berlin

allein per E-Mail
Nils.Grunert@ba-ts.berlin.de

Bearbeitung: Weber
Telefon: +49 (30) 77007-136
Telefax: +49 (30) 77007-5101
E-Mail: WeberP@eba.bund.de
sb1-bln@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 30.05.2024

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
51136-511pt/057-2312#026

EVH-Nummer: 256039

Vorhaben: Gotenstraße 26-33 Ella-Barowsky-Straße 48-61 BPlan BA Th-Sch 7-100 VE
Betreff: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben 6142 7-100 VE vom 30.04.2024
Anlagen: Keine

Sehr geehrter Herr Grunert,

ich danke Ihnen für die weitere Beteiligung des EBA. Ihr Stellungnahmeersuchen wird hier unter dem bereits bekannten Geschäftszeichen bearbeitet.

Für die Ergänzungen zur Bahnvorbelastung (7-100 VE Begründg. S. 42 u. 67) danke ich Ihnen.

Es besteht Einigkeit, dass die Schalltechnische Untersuchung Stand 31.07.2023 in dem Punkt der Überarbeitung bedarf.

Bis dahin bleibt es vollumfänglich bei den von hier mit Stellungnahme vom 05.10.2023 gegebenen Empfehlungen und Hinweisen.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass der Deutsche Bundestag am 22.12.2023 mit Zustimmung des Bundesrates vom 24.11.2023 durch Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich die Vorgaben für eisenbahnrechtliche Freistellungen mit Wirkung zum 28.12.2023 hin zu einem generellen Entwidmungsverbot verschärft hat (§ 23 AEG – Allgemeines

Eisenbahngesetz vom 27.12.1993 BGBl. I 2378, 2396, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich vom 22.12.2023 BGBl. I 2023 Nr. 49). Weil der im nunmehr überragenden öffentlichen Interesse liegende Bahnbetriebszweck insbesondere auch die „Weiterentwicklung“ des Schienennetzes im Sinne potentieller Wiederinbetriebnahme stillgelegter Infrastruktur beinhalten soll (so Beschleunigungskommission Schiene Abschlussbericht S. 44 „Reaktivierung“ – Betonung auf „Re“), ist dieser Reaktivierungsvorbehalt unabhängig von konkret beabsichtigten Reaktivierungsvorhaben zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag
gez. Weber
(elektronisch)

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Herr Grunert - Stapl 26

Geschäftszeichen (bitte angeben)
6142-7-100 VE/III B 1-5
Frau Kappes-Fundus

Tel. +49 30 9025-1342
manuela.kappes-fundus@senumvk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

31. Mai 2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Schreiben vom 30.04.2024 (eingegangen am 30.04.2024) mit Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Grunert,

Nach Sichtung der Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen, ist nach Anlage 1 BauGB im Umweltbericht aufzuzeigen, wie die Ziele und Maßnahmen des LaPro sowie aller anderen maßgeblichen Gesetze, Verordnungen und Fachplanungen im B-Plan berücksichtigt werden. Dies ist bisher nicht erfolgt.

Wie ebenfalls bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen, ist im Bebauungsplan die Umsetzung der für die **Freiflächenversorgung** geltenden Richtwerte für wohnungsnahen und siedlungsnahen Freiraum sowie die öffentlichen und privaten Spielplatzflächen nachzuweisen. Diese werden auf S. 99 der Begründung aufgeführt. Des Weiteren wird auf Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen. In diesem finden sich jedoch zur oben genannten Thematik nur wenige Aussagen.

Ein Nachweis für wohnungsnahen und siedlungsnahen Freiraum fehlt ganz. Der Umweltbericht enthält auf S. 153 den Hinweis, dass die angrenzenden Gebiete unterversorgt sind. Laut der im Umweltbericht zitierten Karte 06.05 sind die angrenzenden Gebiete nicht nur unterversorgt, sondern nicht versorgt. Deshalb sind wohnungsnahe Grünflächen im

Plangebiet oder in direkter Umgebung dringend erforderlich und im Rahmen des Bebauungsplans, ggf. über Regelungen im Durchführungsvertrag neu zu schaffen.

Zur Deckung des Mehrbedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche durch das geplante Vorhaben soll durch die Vorhabenträgerin die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes an der Hauptstraße 162 mitfinanziert werden. Dieser liegt über 1.300 m entfernt vom Plangebiet.

Private Spielflächen sind im Grün- und Freiflächenplan zwar ausgewiesen. Es werden jedoch auch Wiesenflächen mit Baumpflanzungen als Spielflächen bzw. Spielwiesen ausgewiesen, um die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Flächen nachweisen zu können. Inwiefern diese Flächen, die unmittelbar an schmale private Gartenbereiche mit Terrassen angrenzen, als Spielflächen geeignet sind und als solche auch genutzt werden können, ist unklar. Die Netto-Spielflächen, auf die sich die m^2-Angabe in der Bauordnung bezieht, sind darüber hinaus wesentlich geringer als die im Grün- und Freiflächenplan ausgewiesenen Spielflächen. Somit ist auch hier von einer Unterversorgung auszugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kappes-Fundus

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin
barrierefreier Zugang
Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - 10707 Berlin
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Fachbereich Stadtplanung
Herrn Nils Grunert - Stapl 26

per E-Mail

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
II A 16
Herr Wilhelm

Tel. +49 30 90139-4483
thorsten.wilhelm@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Datum: 06.05.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 7-100 VE
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Grunert,

ich bedanke mich für die nochmalige Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und nehme im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Belange des Hochhausleitbildes für Berlin wie folgt Stellung:

Die Abwägung zur Berücksichtigung der Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes ist nun grundsätzlich inhaltlich nachvollziehbar und stimmig. Die Sicherung der Umsetzung der zu den Planungsgrundsätzen dargestellten Maßnahmen - hier sind insbesondere die Grundsätze Mehrwert, Nachhaltigkeit sowie offenes Erd- und Dachgeschoss zu nennen - kann zum jetzigen Planungsstand teilweise noch nicht ausreichend beurteilt werden. So wäre etwa die urbane Nutzungsmischung mit „Kiez-Charakter“ (kleine Cafés, Handwerksbetriebe, wohnverträgliche Gewerbeflächen für inhabergeführte Unternehmen) im EG entlang der Gotenstraße nach den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, ist aber noch nicht verbindlich fixiert. Gleiches gilt auch für die beabsichtigten gemeinschaftlich zu nutzenden Dachgeschosszonen sowie für die aufgezählten Maßnahmen zur Erreichung eines besonderen Nachhaltigkeitsstandards.

Im Entwurf des Durchführungsvertrages (§ 1 Abs. 4) wird hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der hohen Multifunktionalität auf die als Anlage vorgesehene Projektplanung verwiesen, welche aber nicht zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen zählte.

Das in der Planbegründung dargestellte Nutzungskonzept sollte – auch im Sinne der erforderlichen Konkretisierung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren – in seinen Grundzügen in der dem Durchführungsvertrag anliegenden Projektplanung dargestellt werden. Dies gilt ebenso für die Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Hier kann es sinnvoll sein, ein separates Nachhaltigkeitskonzept zu den Vertragsanlagen zu nehmen. Außerdem empfehle ich, im *Kapitel V. Durchführungsvertrag* der Begründung auf die Sicherung der Umsetzung der Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes mittels vertraglicher Inhalte zu verweisen. Schließlich sollte auch im Durchführungsvertrag Bezug auf die Anwendung des Hochhausleitbildes genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wilhelm

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Stapl 26

per E-Mail:
Nils.Grunert@ba-ts.berlin.de

Wasserbehörde

Geschäftszeichen (bitte angeben)
IID45/U460703-0008/2023-0005
Herr Ludwig

Tel. +4930 9025 2458
toeb-wasser@senmvku.berlin.de

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

7. Juni 2024

Bebauungsplan:	**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE**
Bezirk, Ortsteil:	**Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg**
Planungsbereich:	**Grundstück Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61**
Verfahrensstand:	**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Regenwassermanagement

Im Rahmen der regulären Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE wurde ein Fachgutachten zur Entwässerung (Entwässerungskonzept) mit Stand Februar 2024 vorgelegt.

Im Rahmen des Fachgutachtens zur Entwässerung inklusive Betrachtung zum Überflutungsnachweis wurde ein abflussloses Grundstück als möglich bewertet. Für Versickerungsanlagen soll dabei die oberflächennahe geringdurchlässige Schicht durch Aushub durchstoßen werden, um den Anschluss an die tiefer liegende geeignete, durchlässige Bodenschicht herzustellen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung versickert oder verdunstet werden. Dies ist in einer textlichen Festsetzung fixiert.

Das Fachgutachten trifft jedoch Aussagen, die z.T. nicht nachvollziehbar sind und damit die Zulassungsfähigkeit der Maßnahmen nicht geprüft werden kann. Insbesondere sind die hydrogeologischen Bedingungen nicht grundsätzlich für die im Fachgutachten beschriebenen Maßnahmen geeignet. Folgende Punkte sind hierbei zu klären:

- Die Bohrungen des Geotechnischen Berichts zeigen Merkmale, welche nicht grundsätzlich für eine Versickerung geeignet sind. Es herrschen heterogene Verhältnisse von Auffüllungen, wasserundurchlässige Schichten und versickerungsfähigen Sanden vor.
  → Es wird auf die Ausführungen zur Teltow-Hochfläche in der Stellungnahme vom 18.09.2023 verwiesen. Aufgrund des Fachgutachtens und der Planunterlagen wird angenommen, dass die flächenhaft vorkommenden geringleitenden Schichten im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen mit Aushub der Baugrube durchstoßen bzw. entfernt werden. Damit würde eine Verbindung zu den darunterliegenden Sanden geschaffen. Dadurch würden auch die Voraussetzungen geschaffen, welche eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen würden.
  → Sollte diese Verbindung im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen mit Aushub der Baugrube nicht hergestellt werden, ist ein Durchstoßen der geringleitenden Schicht nur zulässig, wenn die Mächtigkeit der Schicht 2 m nicht übersteigt. In diesem Falle wird das Durchstoßen kritisch gesehen, da laut Bohrungen die Mächtigkeit der geringleitenden Schicht mehr als 2 m beträgt.
  → Für die Planung wird empfohlen die möglichen Versickerungsanlagen entsprechend zu verorten bzw. deren Standort zu optimieren um die Zulassungsfähigkeit nachzuweisen.
- Auf Seite 14 (zum Abschnitt 4.1.2 Geologische Ausgangssituation) wird aufgeführt, dass in Bereichen der Versickerungsanlagen ein Austausch des Oberbodens bis auf UK Tiefgarage und Auffüllung mit unbelastetem Material geplant ist. Im Anschluss wird empfohlen, die Versickerungsanlagen so zu verorten, dass diese in die Fein- und Mittelsandschicht bzw. Auffüllungen versickern.
  → Aus wasserbehördlicher Sicht wird davon ausgegangen das mit einer Versickerung in Auffüllungen der hier zuvor ausgetauschte Oberboden mit unbelastetem Material gemeint ist.
  → Weiterhin bestehen grundsätzliche **Anforderungen** an den Aushubbereich. So ist dieser mit versickerungsfähigem Feinsandboden zu verfüllen, der gleichzeitig über

ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei (siehe auch Seite 18 zum Abschnitt 4.1.5 Altlasten) und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist.

- Im Entwässerungskonzept (S. 16) wird der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) mit 10 - 15 m u GOK angegeben.
  → Die Karten zum zeMHGW für den Bereich der Teltow-Hochfläche und damit dem Planungsbereich ist zwischenzeitlich aus dem FIS-Broker zurückgezogen worden. Damit können für die Planung von Versickerungsanlagen hier auf die entsprechenden Karten zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) zurückgegriffen werden. Für den Planungsbereich liegt der zeHGW wie angegeben bei ca. 34 m NHN und ist damit für Versickerungsanlagen im Aushubbereich der oberflächennahen Deckschichten anwendbar.

Vor Klärung bzw. Bestätigung der oben genannten Punkte kann derzeit nicht von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen werden und es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung entsprechend zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ludwig

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Brückenstraße 6, 10179 Berlin
♿ barrierefreier Zugang
Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bahnhof Märkisches Museum

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abt. I - Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionsschutz

BERLIN

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin
per E-Mail an
Nils.Grunert@ba-ts.berlin.de

Geschäftszeichen (bitte angeben):
I C 606 (V) - 18-07-2024
Bearbeiterin: Frau Diechmann
Zeichen: I C 606 (V)
Tel.: +49 30 9025-2293
E-Mail:
Planverfahren-Immissionsschutz@
SenMVKU.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

31.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 7-100 VE eingegangen am 30.04.2024

Sie erhalten die Stellungnahmen des Referats I C - Immissionsschutz - der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§47 ff. BImSchG stützt.

Luftreinhaltepläne
Ansprechperson bei Rückfragen:
Kerschbaumer / I C 507 / 9025-2146 / andreas.kerschbaumer@senmvku.berlin.de

Die Belange der verkehrsbedingten Luftreinhaltung werden ausreichend berücksichtigt. Es ist mit keiner Überschreitung geltender Luftschadstoffgrenzwerte zu rechnen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung. Die textliche Festsetzung Nr. 16 würdigt dies korrekt.

Lärmminderungsplanung
Ansprechperson bei Rückfragen:

Frost / I C306 / Tel.: 9025-2271 / manuel.frost@senmvku.berlin.de

Meine Stellungnahme bezieht sich auf das schalltechnische Gutachten GOT 23.040.01 P der Akustik Labor Berlin (ALB) GmbH (31.07.2023) sowie die Begründung (Stand: April 2024) und die Planzeichnung mit Bearbeitungsstand vom 23.04.2024.

Hinsichtlich des Verkehrslärmimmissionsschutzes kann ich folgende Hinweise geben:

In der Begründung wird festgestellt, dass Lärmgutachten käme zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms in den umliegenden Straßen, vor allem der Gotenstraße und der Ella-Barowsky-Straße, führen würde (Seite 59, Absatz 3). Das ist nicht korrekt. Reflexionen und die Verkehrszunahme führen zu einer weitergehenden Verlärmung der Planumgebung, teilweise über den gesundheitskritischen Schwellwerten, die auch die Grenzen zur Wahrnehmbarkeit erreichen (> 1dB(A)).

Diese Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs und der Reflexionen der Plangebäude auf Gebäude in der Planumgebung sind kritisch zu bewerten.

Das Berliner Verwaltungsgericht (VG 19 L 260/23 Berlin) hat zuletzt bei weitergehenden, planinduzierten Überschreitungen der gesundheitsrelevanten Schwellwerte an Immissionsorten in der Planumgebung (bspw. durch Reflexionen an den Fassaden) ernsthafte Bemühungen um Lärmminderungsmaßnahmen eingefordert. Das VG Berlin schrieb dazu: „Die Annahme einer Geringfügigkeit der Lärmerhöhung bis zu 1 dB(A) bei bereits bestehender gesundheitsgefährdender Vorbelastung sei rechtlich fehlerhaft. Sie verkenne die Bedeutung des Grundrechts auf Wahrung der körperlichen Unversehrtheit. Eine solche gesundheitsgefährdende Verkehrslärmbelastung verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme."

Entsprechend sollten lärmmindernde Maßnahmen besonders sorgfältig betrachtet, abgewogen und wenn möglich umgesetzt werden bzw. könnte zusätzlich untersucht werden, ob die betroffenen planexternen Gebäude (teilweise Neubaugebiete) bereits über einen ausreichenden Lärmschutz gegenüber der Zunahme des planinduzierten Verkehrslärms verfügen (Grundrissregelungen, passiver Lärmschutz).

Weiterhin fehlt die in der Begründung auf Seite 70 erwähnte Berechnung der zweiten Variante (Erschließung des Plangebiets bei einem Erhalt der Verbindungsstraße zwischen BAB A 103, Sachsendamm und Ella-Barowsky-Straße) im schalltechnischen Gutachten. Dieser wird nach wie vor lediglich in Aussicht gestellt. Da dies hier bereits die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist, wird empfohlen, alsbald die zweite Variante zu berechnen und darzustellen oder in der Begründung darzulegen, warum dies nicht mehr notwendig ist.

Erneuter redaktioneller Hinweis zum schalltechnischen Gutachten:

- Auf Seite 121, Abschnittnummer 9, 3. Absatz steht ein Satzfragment.

Luftreinhaltung und Lärmschutz nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen sowie Störfallanlagen
Ansprechperson bei Rückfragen:
Hofele / I C 430 / 9025-2258 / annette.hofele@senmvku.berlin.de

Die Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Diechmann

Landesdenkmalamt

BERLIN

Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Nils Grunert
Stadt Stapl 26

Bearbeiterin:
Marlene Lieback, LDA 2 TÖB 2
Tel. +49 30 90259-3613
Fax. +4930 90259-3700
marlene.lieback@lda.berlin.de

Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
Parochialstraße

30. Mai 2024

Entwurf zum Bebauungsplan 7-100 VE
Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Grunert,

die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

In der näheren Umgebung bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Kraftwerk Schöneberg“ mit Schalthaus, Transformatorenhaus und historischer Einfriedung an der Ecke Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße (Objektnr.: 09066705) und westlich des Plangebietes das Baudenkmal „15. und 16. Gemeindeschule“ (Objektnr.: 09066706) sowie die Gesamtanlage des ehemaligen Gaswerks Schöneberg mit Gasometer (Objektnr.: 09066707) nördlich des Plangebiets. Alle relevanten Denkmale sind in der Begründung korrekt angegeben.

Hinsichtlich einer angemessenen Reaktion auf die Höhe und Kubatur des Steildachs des benachbarten denkmalgeschützten Schulgebäudes, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine zweigeschossigen Rückstaffelung der Blockrandbebauung entlang der Ella-Barowsky-Straße in Erwägung gezogen, die in der Planzeichnung Berücksichtigung findet. Ein wie vorgesehener Materialwechsel in den Staffelgeschossen, der die äußerst repräsentative Dachlandschaft der Gemeindeschule aufgreift, sodass sich die zurückgestaffelten Geschosse von den fünf darunterliegenden Geschossen stärker abheben und weniger als Bestandteil der Fassade wahrgenommen werden, ist nach wie vor wünschenswert.

Die im Bebauungsplan vorgegebene Umsetzung von intensiver Dachbegrünung sollten zudem an anderer Stelle umgesetzt werden. Auf der Terrasse des obersten Regelgeschosses sowie auf dem Dach entlang der Ella-Barowsky-Straße am Kreuzungspunkt Ecke Gotenstraße kann jedoch mit extensiver Dachbegrünung gearbeitet werden.

Die Festsetzung sämtlicher Höhen per OK werden ausdrücklich begrüßt. Grundsätzlich bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken gegen die Höhenfestsetzungen von rund 70,5 m über NHN, entlang der Ella-Barowsky-Straße 63 m über NHN und zweigeschossigem Staffelgeschoss. Auch die geplante Dominante, das elfgeschossige Bürogebäude „Platinum“ mit 45 m (90,4 über NHN) Höhe, im Nordwesten der Blockrandbebauung verursacht keine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gasometers.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Beschränkung von Dachaufbauten wie auch die textliche Festsetzung Nr. 23 zur Begrenzung von Werbeanlagen wird auch aus denkmalfachlicher Sicht begrüßt.

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlene Lieback
Referentin für Städtebauliche Denkmalpflege

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXXX

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz
Umwelt- und Naturschutzamt

BERLIN
Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

An
Stadtentwicklungsamt/FB Stadtplanung (Stapl 26)
John-F.-Kennedy-Platz 14
10825 Berlin

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):
Um 2
Bearbeiter_in: Michael Sydow
Dienstgebäude:
Rathaus Tempelhof
Tempelhofer Damm 165
12099 Berlin
Zimmer: 378
Telefon: +49 30 90277-7262
Telefax: +49 30 90277-7386
Michael.Sydow@ba-ts.berlin.de
www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/

06.06.2024

Betreff: B-Plan 7-100 VE - erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmeersuchen vom 30.04.2024

Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:

1 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung ist zu aktualisieren, sollte eine angeordnete Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nachts in der Gotenstraße nördlich der Ella-Barowski-Straße kommen.

Hinweis: Bezüglich des Schienenlärm fehlt zur Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie vorliegend zwar die Rechtsgrundlage. Da jedoch anliegend zum Plangebiet die S 21 gebaut werden soll, sollte in diesem Rahmen mögliche Lärmsanierungen mit der Bahn abgestimmt werden, auch zum Schutz der bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nähe der Bahntrasse.

Tiefgarage

Der Einfluss der Tiefgaragenausfahrten auf die Schallsituation innerhalb des Plangebiets und gegebenenfalls außerhalb wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung noch nicht untersucht. Die Schalltechnische Untersuchung ist diesbzgl. zu aktualisieren und das Ergebnis in der Begründung des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Erschütterungen

Keine Anmerkungen.

Verschattung

Die Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für die Ausweisungen im Nordwesten und Westen liegenden Gebiete mit einer Geschossflächenzahl von 3,52 für Variante A bzw. von 3,42 für Variante B überschritten. Damit ist in der Umweltprüfung auf die Verschattung insbesondere bezüglich anliegender schutzbedürftiger Nutzung und auch auf die im Plangebiet liegende schutzbedürftige Nutzung eingehen.

2 Bodenschutz/Altlasten

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Gotenstr. 26-28 bzw. Gotenstr. 29-33 werden unter den Nr. 4439 bzw. 11226 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt.

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden in 2001 durch die Fa. GEFTA flächendeckend im obersten Bodenmeter anthropogene Aufschüttungen nachgewiesen.

Auf dem Grundstück Gotenstr. 26-28 wurden z.T. sehr hohe Belastungen mit Schwermetallen (Pb, Cd, As, Hg) sowie polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Erhöhte Belastungen mit PAK finden sich auch im südlichen Teil des Grundstücks Gotenstr. 29-33.

Bei Bodenuntersuchungen der Fa. GEFTA in 2002 auf dem Grundstück Gotenstr. 29-33 wurden im Umfeld der Messpunkte B 6 + B 18 im Boden und der Bodenluft hohe Konzentrationen an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), bis zu 1082 mg/kg im Boden bzw. 114 mg/m^3 in der Bodenluft. Nachgewiesen sind die Belastungen bis in eine Tiefe von 5 m u. GOK.

Auf beiden Grundstücksteilen sind/waren diverse unterirdische Betriebsanlagen, z. B. Benzinabscheider, Lagerbehälter, Betriebstankstellen, Sickergruben vorhanden, in deren Umfeld weitere bisher nicht erkannte Belastungen vorhanden sein könnten.

Im Rahmen der Bauvorbereitung wurden Maßnahmen zum Rückbau und Beseitigung unterirdischer Anlagen durchgeführt. Eine Dokumentation der ausgeführten Arbeiten und Analysen ist dem Umwelt- und Naturschutzamt zur abschließenden Bewertung zu übergeben.

Zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen wird ein fast flächendeckender Bodenaushub erforderlich. Aufgrund der Erkenntnisse zur Vorbelastung der vorhandenen Böden ist ein Konzept zur sachgerechten Behandlung, Deklaration und Verwendung des anfallenden Materials vorzulegen und mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Gemäß dem Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben, INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH (Stand: 26.02.23), ist die Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Füllkörperrigolen vorgesehen. Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der SenMVKU, Obere Wasserbehörde, zu beantragen. Hierzu ist der Nachweis zu erbringen, dass der Boden unterhalb der Rigolenkörper frei von Schadstoffen ist. Hierzu sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt ggf. Bodenuntersuchungen durchzuführen.

3 Natur- und Artenschutz

3.1 Biotope und Flora

Biotoptypen

Ein gesonderter Bericht zur Biotoptypenkartierung mit Biotoptypenkarte liegt nicht vor. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auf S. 114 (Begründungstext zum Bebauungsplan) erklärt, dass für die Ermittlung und Bewertung des Biotoptypenbestandes die Biotoptypenkarte des Umweltatlas (SenSW 2014) sowie eigene Bestandserhebungen (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2022) herangezogen wurden. Die Ergebnisse wurden ausschließlich im Umweltbericht dargelegt. Im Bestand liegen keine wertvollen Biotopstrukturen vor, die Vorhabenfläche ist überwiegend versiegelt. Gesetzlich geschützten Biotope sind nicht vorhanden.

Baumschutz

Zur Herstellung des Fassadenprofils und Umsetzung der Baumaßnahme sind Rückschnitte an den in der Gotenstraße vorhandenen Straßenbäumen (5 Platanen) erforderlich. Eingriffe in den Wurzelraum sind auch für 5 Bestandsbäume an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen (vgl. Gutachten CH. BECKSCHULTE vom 01.11.23).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bäume durch den umfänglichen Rückschnitt, die Eingriffe in den Wurzelraum sowie die veränderten Standortbedingungen dauerhaft geschädigt werden. Die Schnittmaßnahmen bzw. Eingriffe in den Wurzelraum sind beim Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen und nach Maßgabe der BaumSchVO zu prüfen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Nachkontrolle der Vitalität der Bäume beauflagen. Die entsprechenden Verpflichtungen sind

in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Zusätzlich sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, sofern die Nachkontrolle eine dauerhafte Schädigung der Bäume ergeben sollte.

Weitere 6 Baumersatzpflanzungen sind im nicht überbauten Teil des Innenhofs vorgesehen. Die Standorte sind dem Grün- und Freiflächenplan (ANLAGE 8 zum städtebaulichen Vertrag) zu entnehmen. Die Umsetzung der ANLAGE 8 ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich zu vereinbaren.

Gemäß dem Grün- und Freiflächenplan sind weitere Baumneupflanzungen vorgesehen, welche allesamt auf von Tiefgaragen unterbauten Flächen verortet sind. Die TF Nr. 17 gibt jedoch vor, dass Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m im Mittel zu überdecken sind und dass die Erdschicht über den Tiefgaragen eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten darf. Diese Bodenmächtigkeiten sind für die Anpflanzung von Bäumen nicht ausreichend bemessen. Aufgrund der sehr geringen Bodentiefe steht für Baumwurzeln kein ausreichender Raum für ihr Tiefenwachstum zur Verfügung, so dass die neu gepflanzten Jungbäume nur eine sehr verkürzte Lebenserwartung hätten. Die Forschungsgesellschaft für Landschaftsbau- und Pflege empfiehlt ca. 12 m^3 als anfänglich durchwurzelbaren Raum für Jungbaumpflanzungen. Hier sollte hinsichtlich der geplanten Erdschichten über den Tiefgaragen dringend nachgebessert werden. Diese sollten eine Mächtigkeit von mind. 1,0 m aufweisen, um zumindest Pionierbaumarten ein gewisses Wachstum zu ermöglichen. Für die Baumneupflanzungen werden Pappeln aufgrund ihres intensiven Pollenflugs und ihres Bedarfs an Wurzelraumvolumen nicht empfohlen.

Weiter heißt es in der TF Nr. 17, dass Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Dies soll nicht für Tiefgaragenteile gelten, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstell- und Müllplatzflächen, Wegeflächen oder Zufahrten für Rettungsfahrzeuge überdeckt werden. Das Wort „Kinderspielplätze“ ist aus dem Text der TF Nr. 17 zu entfernen, denn gerade für Kinderspielplätze sind schattenspendende Bäume als Hitzeschutz dringend erforderlich, d. h. deren Ersatz bei Abgang muss gesichert sein. Zudem sind gemäß dem vorliegenden Grün- und Freiflächenplan (ANLAGE 8 zum städtebaulichen Vertrag) über Tiefgaragenanteilen im Innenhof mehrere Spielflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

3.2 Fauna

Zur Prüfung lagen auf Grundlage einer Dokumentation der Faunistischen Kartierung (TRIAS PLANUNGSGRUPPE, Stand: 07.03.2023) ein Artenschutzgutachten (TRIAS PLANUNGSGRUPPE, Stand: 07.02.2024) und eine Artenschutzrechtliche Beurteilung des Vogelschlagrisikos (TRIAS PLANUNGSGRUPPE, Stand: 13.03.2024) vor.

Vögel

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden auf der Vorhabenfläche Brutreviere des Hausrotschwanzes und des Haussperlings festgestellt, die vorhabenbedingt in Anspruch genommen werden. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- $V_{ASB}1$: Bauzeitenregelung
- $V_{ASB}2$: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- $A_{CEF}1$: Schaffung von temporären Ersatzlebensstätten
- $A_{ASB}1$: Ersatzniststätten an Gebäuden (dauerhaft)

kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG weitestgehend verhindert werden.

Das Vogelschlagrisiko an Glas wurde geprüft. Demnach besteht bei dem geplanten Vorhaben (mit Betrachtung der Objektplanung) ein mittleres bis geringes Risiko für Vögel, durch Anprall an Glas zu verunglücken. In der Unterlage zur Beurteilung des Vogelschlagrisikos durch Lockeffekte von künstlicher Beleuchtung wird nur recht unkonkret hingewiesen. Demnach soll allein eine nach unten gerichtete Beleuchtung artenschutzrechtlicher Konflikte vermeiden. Dies ist jedoch nicht ausreichend. Im Artenschutzgutachten wird in Kap. 54/"Beachtung des Artenschutzes beim Bauen mit Glas und Licht" empfohlen, „künstliche Beleuchtung des Außenraumes auf das notwendige Maß zu beschränken, bzw. insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Hierfür ist die Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst kurzwelligen Lichtanteilen (unter 540 nm) sowie einer Farbtemperatur bis max. 2700 K zu prüfen". Korrekt ist aber, Leuchtmittel mit langwelligeren Lichtanteilen zu wählen (nicht im kurzwelligen Bereich mit vielen Blauanteilen, worauf Insekten besond. stark reagieren!). Je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, desto weniger Insekten werden angezogen, die Nahrungsrundlage für Vögel und Fledermäuse darstellen. Die Farbtemperatur sollte zwischen 1.800 K bis max. 3.000 K liegen. Zu empfehlen ist hier die Verwendung von Natriumdampflampen. Aufgrund der ökologischen Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt und im Hinblick auf die Dimensionierung der geplanten Büro- und Wohngebäude ist eine weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu ergänzen, welche die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung vorgibt und somit auch dem Schutz von Fledermäusen und Vögeln dient (auch vor Kollisionen an Glas), weil die Lockwirkung auf diese Artgruppen damit vermieden wird.

In der TF Nr. 13 des Bebauungsplans heißt es: „Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ entlang der Gotenstraße im 1. bis 7. Vollgeschoss mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.“ Sind bei Wohnungen mehrere baulich verbundene Außenwohnbereiche vorhanden und sind diese nur zur Gotenstraße ausgerichtet, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Die in der Unterlage zur Beurteilung des Vogelschlagrisikos dargestellte Fassade des Bauteils B weist auch entsprechend umfangreiche Verglasungen auf. Auf S. 9 dieser Unterlage wird jedoch erklärt, dass Balkone und Brüstungen mit Gitterstäben versehen sind. Zum Schutz vor Vogelanprall an Glas sind die Hinweise von Rössler et al. (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu beachten. Das ggf. vorhandene Konfliktpotenzial ist im Sinne eines vorsorglichen Handelns zu minimieren. Die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist im Einzelfall durch eine fachkundige Person zu entscheiden. Sollten im Zuge der weiteren Konkretisierung der Objektplanung signifikante Abweichungen bei der Fassadengestaltung vorgesehen werden, ist das Vogelschlagrisiko erneut zu prüfen.

Säugetiere

Aufgrund ausbleibender Nachweise von Quartiersnutzungen durch Fledermäuse im Jahr 2023 auf der Vorhabenfläche sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen dieser Artgruppe ausgeschlossen.

3.3 Eingriffsregelung

Insgesamt geht das geplante Vorhaben mit einer Entsiegelung von ca. 200 m^2 einher. Ein zu kompensierender Eingriff liegt daher nicht vor.

4 Klimaschutz und Klimaanpassung

4.1 Energie und Ressourcen

Geothermie

In der Nähe des Plangebietes wurde von bezirklicher Seite eine Potentialanalyse hinsichtlich der Nutzung von Geothermie vorgenommen. Diese Energieform kann auch für das Plangebiet eine gute Alternative für fossile Energien darstellen und damit einen Beitrag zu den Klimazielen Berlins leisten. Gegebenenfalls ist hier auch eine Kooperation mit angrenzenden Liegenschaften/ Grundstücken möglich.

Gemäß des Leitfaden Klimaschutz und Bebauungsplanung (Juli 2022) besteht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB eine Möglichkeit zur Festsetzung von Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung). Im Sinne des Klimaschutzes besteht hier also die Gelegenheit, die Voraussetzung für die Nutzung von erneuerbaren Energie (Geothermie) zu geben.

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Angemessenheit und Machbarkeit normalerweise mit relativ geringem Aufwand ermittelt werden, da im Regelfall bereits eine detaillierte, mit Kosten hinterlegte Vorhabenplanung vorliegt. Im Durchführungsvertrag erklärt sich der*die Vorhabenträger*in zudem freiwillig bereit, den Bebauungsplan zu verwirklichen.

4.2 Klimaanpassungsmaßnahmen

Die in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.09.2023 geforderte klimatologische Auswirkungsprognose liegt nicht vor.

In der vorliegenden Planung ist die Herrichtung von extensiven und intensiven Gründächern, teilweise in Kombination mit PV-Anlagen und der vollständige Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen (Vgl. Grün- und Freiflächenplan sowie TF Nr. 19 und TF Nr. 21). Dies wird begrüßt.

Die gem. Grün- und Freiflächenplan geplante Pflanzung von Bäumen könnte sich positiv durch Verschattung von Fassaden und dem Außengelände auf das Lokalklima auswirken. Jedoch bestehen hinsichtlich der Ausdehnung der geplanten Tiefgaragen sehr eingeschränkte räumliche Möglichkeiten für Baumpflanzungen auf dem geplanten Innenhof (hierzu siehe auch Kap. 3.1/Baumschutz der vorliegenden Stellungnahme), so dass der positive Effekt für das Lokalklima (und damit für die menschliche Gesundheit) unter Beibehaltung der aktuellen Planung ausbleiben wird. Eine Möglichkeit bestünde darin, die Innenhoffläche für die Anpflanzung von Bäumen zu eignen, z. B. indem die Erdschicht über Tiefgaragen mit einer höheren Mächtigkeit geplant wird (Substrathöhe mind. 100 cm) und/oder die großflächige Unterbauung des Innenhofes mit Tiefgaragen deutlich reduziert wird, so dass der Innenhof einen deutlich höheren Anteil tief durchwurzelbare Bodenfläche aufweist.

Fassadenbegrünung

Weiterhin ist die Festlegung von einer Fassadenbegrünung zu überprüfen, die u. a. durch Verdunstungskühlung eine Kühlung der Gebäude und der Wohnung erreichen und damit dem festgestellten Hitzeinseleffekt entgegenwirkt. Weiterhin führt dies zur Senkung des

Kühlbedarfs und kann laut Leitfaden Klimaschutz und Bebauungsplanung (Juli 2022) auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden.

Anhand einer klimatischen Auswirkungsprognose können die vom geplanten Vorhaben ausgehenden klimatischen Effekte (auch unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen zur Klimaanpassung) auf die zukünftigen Nutzer/Bewohner/Besucher des Stadtquartiers ermittelt, optimiert und dargelegt werden.

Verschattung

Es sollte sichergestellt werden, dass Aufenthaltsorte – insbesondere Spielplätze, aber auch die weiteren Aufenthaltsorte auf dem Hof und ggf. den Terrassen und Dachflächen - an heißen, sonnigen Sommertagen beschattet sind und dass die Hitzeentwicklung/das Hitzeempfinden (bzw. die gefühlte Temperatur) möglichst lange unterhalb der gesundheitlichen Gefahrenzone bleibt.

5 Grünflächenversorgung und Spielplatzplanung

5.1 Grünflächenversorgung

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird eine erhebliche bauliche Verdichtung am Standort zugelassen. Eine Kompensation durch externe Grün- und Freiflächen ist nicht vorgesehen. Die im Landschaftsprogramm Berlin vorgegebenen Richtwerte für die wohnungs- und siedlungsnahe Freiflächenversorgung werden im näheren Umfeld des Plangebiets nicht eingehalten.

In der Abwägung zum Planverfahren wird auf die Relevanz der in das Vorhaben integrierten Grün- und Freiflächen verwiesen, deren Gestaltung im Grün- und Freiflächenplan (ANLAGE 8 des städtebaulichen Vertrags) dargestellt wird. Die ANLAGE 8 ist im städtebaulichen Vertrag als verbindlich zu vereinbaren. Die Abstimmung zur Durchführung der im Grün- und Freiflächenplan dargestellten Maßnahmen soll nicht durch den FB Grünflächen sondern durch das Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen. Der § 5 (2) des Durchführungsvertrags ist entsprechend anzupassen.

Im Durchführungsvertrag wird der Grün- und Freiflächenplan als ANLAGE 7 bezeichnet, der Plan selbst mit ANLAGE 8 beschriftet. Die Angaben sind für sämtliche ANLAGEN zu prüfen und richtig zu stellen.

5.2 Spielplatzversorgung

Insgesamt ist die Errichtung von rund 290 Wohnungen geplant. Bei rund zwei Einwohnern je Wohneinheit (WE) ist von 580 Einwohnern (EW) auszugehen. Somit sind gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz rund 580 m^2 Spielfläche bereitzustellen.

Der städtebauliche Vertrag sieht im § 8 vor, dass zum Nachweis des Spielflächenbedarfs auf dem Hauptstr. 162 ein Spielplatz hergestellt werden soll. Der Standort befindet sich in etwa 1,4 km Entfernung (Luftlinie) und steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Ein Abbau des für den Versorgungsbereich bestehenden Defizits ist damit nicht möglich. Ich bitte um nochmalige Prüfung, ob standortnähere Handlungsmöglichkeiten bestehen.

Eine praktische Verbesserung der Spielplatzversorgung des Wohnumfeldes kann erreicht werden, wenn es gelingt, einen direkten Zugang zum benachbarten, im Bau befindlichen Spielplatz Ella-Barowsky-Straße 62 herzustellen. Der Grün- und Freiflächenplan enthält hierzu zwei Vorschläge für den nördlichen bzw. mittleren Teil des geplanten Spielplatzes. Durch einen oder beide dieser direkten Zugänge wäre ein Umweg über die Ella-Barowsky Straße mit einer Wegeführung entlang der Tiefgaragenzufahrt vermieden. Hier sollte eine nochmalige Abstimmung mit dem FB Grünflächen und eine Finanzierung durch den Vorhabenträger angestrebt und im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Mit freundlichen Grüßen.
Im Auftrag

Sydow

Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz 3.7.2024
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Grünflächen
Grün L/ Grün D GL
Fr. Lange / Fr. Dehmel-Ritchie

Stellungnahme zum B-Plan 7-100

Der Fachbereich Grünflächen nimmt zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Durchführungsvertrag

§5 (2) Für die Überwachung der Durchführung des Grün- und Freiflächenplans auf dem privaten Grundstück ist das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen nicht zuständig. Der Fachbereich Grünflächen agiert ausschließlich nur auf landeseigenen Flächen (s. auch Produktkatalog der Bezirke). Anders als die Bauaufsicht, die auch private Bauvorhaben genehmigt und kontrolliert, ist der Fachbereich Grünflächen nach dem ZustKat Ord nur zuständig für Ordnungsaufgaben nach dem Grünanlagengesetz. Da das private Grundstück keine gewidmete Grünanlage darstellt, müssen die Inhalte des Grün- und Freiflächenplans nicht mit dem SGA abgestimmt bzw. vom SGA genehmigt werden.
Ob der Grün- und Freiflächenplan im Einklang mit den Vorschriften des Naturschutzes und Landschaftsplanung stehen und die Umweltauswirkungen vertretbar sind, muss ggf. das Umwelt- und Naturschutzamt prüfen.

Der Passus ist daher zu streichen bzw. umzuformulieren.

§8 (1) Aufgrund eines möglich vorhandenen Gleichrichterwerkes am/ auf dem Grundstück und einer nicht bekannten Leitungssituation vor Ort besteht ein Planungsrisiko hinsichtlich der technischen Umsetzbarkeit eines Spielplatzes.
Siehe auch E-Mail zur Vorbereitung des Portfolioausschusses vom 22.1.24 von Fr. Rajewski an die U. (FM OM FL an Grün L):
„Das Vorhandensein des Gleichrichterwerkes (?) ist auch bei der Stadtplanung bekannt, ich hatte mich letzte Woche mit Herrn Baldow darüber ausgetauscht. Die jetzt angestrebte Übertragung ins SODA gibt dem Bezirk die Möglichkeit die bautechnische Machbarkeit der Errichtung eines Spielplatzes zu prüfen. Sofern sich herausstellt, dass der Neubau eines Spielplatzes nicht möglich sein sollte, muss sich der Bezirk anderweitig bzgl. einer künftigen Nutzung positionieren. Bei der Entscheidung des Portfolioausschusses, die vermutlich im Mai erfolgen wird, können wir gern nochmals explizit auf das Planungsrisiko hinweisen."

Ob das Grundstück bautechnisch für den Bau eines Spielplatzes geeignet ist kann nur durch eine Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 HOAI) beantwortet werden. Dies bedarf finanzieller und personeller Ressourcen, die derzeit im FB Grünflächen nicht vorhanden sind. Vorab können die Rahmenbedingungen und Kosten für den Vorhabenträger nicht definiert werden.

Der FB Grünflächen bittet daher darum, diesen Standort für einen Spielplatz zu verwerfen.

§8 (2) Erfahrungsgemäß reichen die Kostenrichtwerte nach dem „Modell der Kooperativen Baulandentwicklung“ sowie die nur anteilig berechneten Quadratmeter öffentliche Spielplatzfläche nicht aus, um einen Spielplatz zu errichten. Dem gegenüber steht auch die aktuelle Kostenrichtwerttabelle für den Neubau von Grünanlagen und Freiflächen in Berlin der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt von Januar 2024, die den finanziellen Bedarf für einen Spielplatz mit 310 €/brutto (ohne Baunebenkosten - KGR 700) beziffert. Das entsprechende Mitteldefizit kann nicht durch den Fachbereich Grünflächen beschafft werden.
Es bedarf daher einer bezirklichen Kofinanzierung wie z. B. Titel „Städtebaulichen Einzelmaßnahmen“, Kita- und Spielplatzsanierungsprogramm (Entscheidung über Spielplatzkommission), Anmeldung zur Investitionsplanung o.ä.

§8 (4) Aufgrund mangelnder Personalressourcen im FB Grünflächen, fehlender bezirklicher Kofinanzierungen, mögliche Altlasten etc. ist heutzutage, unabhängig von dem vorgegebenen Mustervertrag der kooperativen Baulandentwicklung, der Bau eines Spielplatzes innerhalb von zwei Jahren nicht umsetzbar. Selbst bei Vorhandensein der Finanzierung und des Personals werden ca. 1,5 Jahre für die ersten Leistungsphasen der HOAI benötigt, da auch Bürgerbeteiligung oder Einbindung der politischen Gremien ein immer stärkeres Gewicht erhalten und damit die Planungsphasen entsprechend Zeit benötigen.

Lange/ Dehmel-Ritchie

OSGrünUN 31.05.2024

FB Straßen - 2437 –

Stra 2

Stadtentwicklungsamt

Stapl 26

Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan **7-100** im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Ortsteil Schöneberg

Der FB Straßen nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

Leider ist in mehreren Punkten die Qualität der zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht ausreichend. Aufgrund der auftretenden Unklarheiten lässt sich eine abschließende Stellungnahme seitens des FB Straßen nicht abgeben. Es handelt sich hier um Punkte, die für eine Klärung des Erschließungskonzeptes und des Umganges mit dem Nachbarn – hier das öffentliche Straßenland – noch zu überarbeiten sind.

Besonders wichtig ist dies für den

Durchführungsvertrag:

Zu § 3 (1:) Welche Erschließungsarbeiten sollen hier mit welchem Erschließungsvertrag mit wem geregelt werden?

Zu § 3(3) Die Anlage 4 fehlt, ist aber zur Beurteilung notwendig. Satz 4 welche Nutzungs- und Überbauungsrechte sollen hier im Übertragungsvertrag geregelt werden? Ich gehe davon aus, das diese nicht dort geregelt werden müssen, sondern es geht es auch über eine Regelung zur Anliegernutzung mit dem FB Straßen. Auch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erfolgt nur gegen angemessenes Entgelt (§ 64 (8) LHO).

Zu § 4 (2) Hier wird Altlastenverdacht für das Flst14/5 festgestellt. Die Formulierung in § 3 (3) heißt lastenfrei. Auch Altlasten sind als Lasten zu betrachten. Das Grundstück ist damit nicht lastenfrei. Hier ist noch vor der Übertragung zu klären, wie damit umgegangen werden soll (ggf. Kostenübernahme für Entsorgung des Aushubmaterials beim Straßenbau?) Kleinbohrungen im zu übertragenden Bereich wurden lt. Gutachten nicht durchgeführt, die MP lassen sich nicht mit den BS übereinanderlegen.

Zu § 5 (8) Hier handelt es sich um eine klassische Sondernutzung mit den dazugehörigen Nebenbestimmungen. Eine Befreiung von Verwaltungsgebühren lässt sich nicht herleiten, hier handelt es sich um das Tätigwerden von Mitarbeitern einer Behörde; das Gleiche gilt für die Sondernutzungsgebühren, auch hier ist der Kreis der Befreiten durch Gesetz eingeschränkt.

Zu § 10 (2) Erstens wird die Straße nicht höhenmäßig an das geplante Gebäude angepasst, sondern umgekehrt sind die vorhandenen bzw. geplanten Straßenhöhen zu beachten. Dabei kann es sein, dass die Straße im Gefälle verläuft (s. Ella-Barowski-Straße) und die OKFF ist entsprechend anzupassen. Zweitens kann für die Feuerwehraufstellflächen keine Aussage getroffen werden, solange das Konzept nicht feststeht (ist in den Planungen nicht enthalten). Hinweis: für die Freihaltung von Feuerwehraufstellflächen kann kein Halteverbot angeordnet werden.

Zu § 10 (3) siehe Bemerkungen vorab, Der letzte Halbsatz kann gestrichen werden.

Planzeichnung

Zur Textziffer 10 Überbauung A2-A4: Grundsätzlich gibt es zu den Überschreitungen der Straßenbegrenzungslinien noch Klärungsbedarf. Gibt es einen Schnitt bis unten? Müssen die Pilaster bis unten geführt werden oder können sie höher enden? Auf Nachfrage konnte mir eine Abstimmung mit Frau Schendler nicht bestätigt werden. Ebenso liegen uns noch keine Informationen zu den Kellerlichtschächten in der Ella-Barowski-Straße vor. Ich hoffe, dass uns der Termin am 14.06.2024 neue Erkenntnisse bringt.

Begründung:

Hinweis zu Seite 43, 2. Absatz: hinter dem Tempelhofer Weg sollte man noch „(jetzt Ella-Barowski-Straße)“ hinzufügen.

Tiefgaragen-Zufahrten S. 45 unten: Hier gibt es zwar eine Beschreibung, in der zum Durchführungsvertrag gehörenden Projektplanung, gibt es aber kein Konzept und keine Ausweisung von Flächen im UG für Müllstandorte bzw. für die Anlieferung, z. b. für Gastronomie und Kita noch der Nachweis der Zufahrtsbreite der Tiefgaragenzufahrten für diese Fahrzeuge. Schranken und Zufahrtsbeschränkungen sind soweit in die Zufahrt zurückzulegen, dass eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs nicht stattfinden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 10 Pilaster Seite 65. Hier gilt das bereits oben Gesagte; es geht hier um die Einschränkung des Gehweges für die zu Fuß Gehenden. Hier gibt es noch Klärungsbedarf.

Projektplanung:

Ein Konzept für die Müllentsorgung, Anlieferung für Kita und Gastronomie, Lage und Breite der Durchfahrten (nur für Feuerwehr?) ist weder in der Projektplanung noch in der Freianlagenplanung enthalten. Im Zuge des Thema Erschließung ist eine solche Klärung aber erforderlich.

Hinsichtlich der neu anzulegenden Gehwegüberfahrten bitte ich um Rücksprache mit dem Fachbereich Straßen hinsichtlich der Lage und Breite – insbesondere auch in Bezug auf den Umbau der Ella-Barowski-Straße. Die zur Gewährleistung der Sicherheit der Fußgänger zulässige maximalen Breite einer einzelnen Gehwegüberfahrt von 10,00 m sowie der Abstand zwischen zwei Gehwegüberfahrten gemäß AV Geh- und Radwege ist hier zu berücksichtigen.

Verkehrsgutachten:

Die Überlegungen der Einführung von Einbahnstraßenregelungen seitens der Stadtplanung im angrenzenden Bereich können zu neuen Verteilungen der Verkehrsströme führen und zu einer stärkeren Belastung einer Richtung und wären im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.

Entwässerungskonzept

Die im Vorgartenbereich an der Gotenstraße vorgesehenen Rigolen sind so auszubilden, dass eine Beeinflussung des angrenzenden Straßenlandes ausgeschlossen ist /Seite 31 bis 34).

Für Rückfragen und weitere Abstimmungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Rekow

Rekow