

Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr. 39, 20. September 2019, S. 5923 f.), in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 27. September 2019 und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereichs informiert.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 30. September bis einschließlich 1. November 2019 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung statt.

In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen mittels Internet.

Zur Planung gingen im Zeitraum der Beteiligung insgesamt fünf schriftliche Äußerungen ein.

Eine Stellungnahme ging nach Ablauf der Beteiligungsfrist ein und wurde noch in die Abwägung aufgenommen. Diese Stellungnahme wurde von 11 Personen unterzeichnet.

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

- das Planerfordernis,
- das zulässige Maß der baulichen Nutzung (insbesondere die geplante Höhe baulicher Anlagen),
- die Besonnung benachbarter Grundstücke und die Größe der Abstandsflächen,
- die Anzahl der Stellplätze,
- den Baumschutz,
- die Waldumwandlung,
- die Regenwasserbewirtschaftung sowie
- Ausgleichsmaßnahmen

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 27.09.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Es gingen zwölf Äußerungen ein.

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

Bebauungsplan 7-87

Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg

Stand: Januar 2020

2

lfd. Nr.	Bürger bzw. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	Bürger*in 1 07.10.2019	1.1	Stellplätze	<p>Die Entwicklung des Quartiers rund um die Alte Mälzerei wird grundsätzlich begrüßt im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Ausrichtung des Stadtteils Lichtenrade. Die im Verkehrsgutachten dargestellte Verkehrs- und Parksituation sowie die in diesem Zusammenhang angenommene Zahl an notwendigen TG-Plätzen wird als nicht ausreichend eingeschätzt. Die Annahme, dass rund die Hälfte der Wohneinheiten auf ein eigenes Fahrzeug verzichten und auf Car-Sharing-Angebote umsteigen, entspricht nicht künftigen Erwartungen. Derzeit gibt es keine der gängigen Car-Sharing Angebote, das in Lichtenrade etabliert ist. Die Stadtrandlage des Stadtteils widerspricht dem. Dies korrespondiert mit den traditionell eher längeren Pendlerstrecken in Randlagen, die eher für mehr als ein Fahrzeug pro Wohneinheit statt für weniger als eines spricht. Zudem sind für die geplanten Einrichtungen im Quartier wie etwa Kita, Schwimmbad oder Einzelhandel mehr Kurzzeitparkplätze vorzusehen.</p> <p>Da mit dem Umbau der Bahnhofstraße weitere öffentliche Parkplätze wegfallen sowie durch das in Bezug befindliche Baugebiet im Anschluss an das geplante Quartier Alte Mälzerei dürfte der Parkplatzdruck sich in dieser Umgebung weiter verstärken. Durch eine zu geringe Anzahl von Parkplätzen und ggf. einen Eingriff in den vorhandenen Park+Ride-Parkplatz wird dies verschärft. Sollte für die Bewohner des Stadtquartiers nicht ausreichend TG-Parkplätze oder anderweitige Parkplätze zur Verfügung stehen, dürften die Fahrzeuge vermehrt im Bereich Stein-/Nuthestraße geparkt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts wurde ein Fachgutachten (SHP Ingenieure, 03/2019) erstellt. Darin werden die Annahmen zur Verteilung der Verkehrsträger plausibel nachgewiesen und Maßnahmen zur Reduzierung des Bedarfs an privaten Kfz erläutert.</p> <p>Für die zur Deckung des Quartiersbedarfs benötigten Stellplätze soll im Plangebiet eine Tiefgarage realisiert werden. Die Tiefgarage wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Grundlage für den Bedarf ist der gemäß Fachgutachten ermittelte Stellplatzschlüssel von 0,35, der aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung gerechtfertigt ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der S-Bahnhof Lichtenrade und eine Bushaltestelle, jeweils in maximal ca. 200 m fußläufiger Entfernung.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass sich die Projektträgerin zur Entwicklung eines autoarmen Standorts und zur Realisierung von Alternativangeboten zum motorisierten Individualverkehr (MIV) verpflichtet. Insbesondere sollen im Plangebiet bzw. der geplanten Tiefgarage Car-Sharing-Fahrzeuge und ausleihbare (Lasten-)Fahrräder zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Innerhalb des geplanten Quartiers soll darüber hinaus ein Nebeneinander von sich ergänzenden Nutzungen (Wohnen, Arbeit, Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Freizeiteinrichtungen) etabliert werden, die kurze</p>

				Daher sind bei der weiteren Planung eine höhere Anzahl öffentlicher Parkplätze bzw. mehr TG-Parkplätze vorzusehen.	Wege ermöglichen und den Verzicht auf ein Auto befördern. Unter diesen Voraussetzungen ist kein zusätzlicher Parkdruck innerhalb der umliegenden Wohnquartiere zu erwarten.
2	Bürger*in 2 17.10.2019	2.1	Planerforder- nis	Wir (Eigentümer von Wohnungseinheiten in der Nuthestraße xx) haben uns im Rahmen einer außerordentlichen Versammlung zu der geplanten Bebauung: <i>Bebauungsplan 7-87 Alte Mälzerei für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade</i> ausgetauscht und möchten uns kritisch zu dem an die Wohneinheiten xx geplantem Mehrfamilienhaus äußern und Sie bitten den Bebauungsplan aufgrund folgender Punkte zu überdenken und im Nachgang zu erneuern/überarbeiten: <u>1- Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</u> Die Abteilung Stadtentwicklung und Bauen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin (folgend nur Abt. für Stadt. genannt) begründet Ihre Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung auf S. 7 Ihrer Begründung wie folgt: "Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 ist die durch einen privaten Investor beabsichtigte Entwicklung des Standorts der Alten Mälzerei in Lichtenrade mit den umgebenden Flächen zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier. Das vorliegende Nutzungskonzept sieht auf dem Gelände eine überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen, Kleingewerbe sowie soziale und kulturelle Angebote vor. Das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Mälzerei soll zu einem "urbanen Anziehungspunkt" mit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der für den Großteil des Plangebiets geltende Bebauungsplan XIII-31 ist im Jahr 1958 in Kraft getreten und enthält insbesondere die Festsetzung eines eingeschränkten Arbeitsgebiets. Die demographischen Rahmenbedingungen haben sich seitdem grundlegend geändert, sodass die geltenden Festsetzungen nicht mehr den öffentlichen Bedarfen sowie den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg entsprechen. Gesamtstädtisch besteht ein enormes Wohnraumdefizit, dem durch Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans Rechnung getragen werden soll. Diesem Planungsziel kann auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht entsprochen werden. Hier hätte nur eine intensive gewerbliche Entwicklung realisiert werden können. Wesentliches Ziel der Planung und im öffentlichen Interesse ist es außerdem, die denkmalgeschützte, für das Gebiet prägende Alte Mälzerei zu erhalten. Ohne eine tragfähige Nachnutzung wäre der Erhalt dieses Gebäudes gefährdet. Die anvisierten Nutzungen in der Alten Mälzerei (insb. Kultur, soziale Infrastruktur, Freizeit- und Bildungseinrichtungen) sollen zur Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers und Ergänzung des Stadtteilzentrums Lichtenrade beitragen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 erforderlich. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

			<p>kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen wohnumfeldverträglich ausgebaut werden. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt und das Stadtteilzentrum Lichtenrade weiterentwickelt werden. Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von ca. 219 Wohnungen sowie gemischter, untereinander verträglicher Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Kultur, Gewerbe und Einzelhandel geschaffen werden. Diese angestrebte Entwicklung wäre unter Anwendung des derzeitigen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Daher sind zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2017 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst"</p> <p><u>1.1- Privater Investor - kultureller Anziehungspunkt - kontrovers</u></p> <p>Es ist festzuhalten, dass die Initiative zur Bebauung um die Mälzerei nicht von der Stadt Berlin, sondern von einem privaten Investor kam, welcher bestimmt nicht nur einen kulturellen und sozialen, sondern vielmehr einen wirtschaftlichen Nutzen an der Bebauung pflegt. Es ist vollkommen unverständlich wie die Abt. für Stadt. es zulassen kann an einem "kulturellen Anziehungspunkt" (Mälzerei, Bibliothek etc.) so genannte Mehrfamilienhäuser errichten zu lassen. In der Tat kommt einem Einwohner in Berlin kein vergleichbarer kultureller Anziehungspunkt in den Kopf, an welchem parallel Mehrfamilienhäuser stehen. Die Abt. für Stadt. wird darum gebeten derartige Orte in Ihrem Antwortschreiben/Stellungnahme als Beweis für die Existenz solcher Orte aufzu-</p>	<p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
--	--	--	---	---

				<p>führen. Es ist anzunehmen, dass die Abt. für Stadt. aufgrund dessen, dass das derzeitige Planungsrecht das Vorhaben nicht genehmigen (siehe oben: eigene Ausführung der Abt.) würde, eine so genannte "Berechtigung" schaffen möchte.</p>	
		<p>2.2</p>	<p>Anzahl Vollgeschosse</p>	<p><u>2- Gesamtbild</u> Das an die Nuthestraße xx, 12307 Berlin angrenzend gegenüberstehende Mehrfamilienhaus wird in der Baubeschreibung mit 7 Stockwerken annonciert! Es ist äußerst fraglich wie die Abt. für Stadt. es genehmigen kann, einen derart hohen "Betonklotz" neben eine Siedlung von über 200 Reihenhäusern bauen zu lassen. Im gesamten Gebiet der Nuthe- sowie Steinstraße, 12307 Berlin entlang ist kein derartiges Hochhaus aufzufinden! Aufgrund der Tatsache, dass die Häuser in der privaten Wohngegend der Nuthestraße max. 3 Etage hoch sind, muss die Etagenanzahl des angestrebten Mehrfamilienhauses definitiv auf max. 3 Etagen begrenzt werden. Alles andere würde nicht nur das Bild des so genannten kulturellen Anziehungspunktes "der Mälzerei" zerstören, sondern auch das gesamte Projekt "Village Lichtenrade" (welches übersetzt: ‚Dorf‘ heißt und nicht auf Platten bauten deutet!) in Frage stellen. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass Interhomes (Bauträger) die Baugenehmigung nur unter der Prämisse der so genannten "Optik" bekommen hat. Unsere Häuser wirken deshalb auch optisch als 2-Geschosser mit Geschossaufstockung. Ein Hochhaus hingegen, entspricht keinesfalls diesem optischen und ländlich geprägten Aspekt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entgegen der Aussage in der Stellungnahme ist für das in Rede stehende Gebäude die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von 4 bis 5 Vollgeschossen geplant. Die geplante städtebauliche Figur wird der zentralen Lage am Bahnhof Lichtenrade sowie der Eingangssituation des Stadtteilzentrums Lichtenrade gerecht. Im Plangebiet selbst (Wohngebäude mit 7 Geschossen) sowie in unmittelbarer Umgebung (entlang Bahnhofstraße sowie westlich der Bahngleise) sind Gebäude mit vergleichbaren Gebäudehöhen vorzufinden. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan XIII-31 ist im direkten Umfeld der "Alten Mälzerei" keine Höhenbegrenzung vorgesehen, so dass auch eine weitaus höhere Bebauung im Rahmen dieser planungsrechtlichen Regelungen möglich gewesen wäre. Ferner wird durch die geplante 4- bis 5-geschossige Bebauung ein städtebaulich fließender Übergang von der deutlich höheren Alten Mälzerei zur Umgebungsbebauung an der Nuthestraße gebildet. Die geplante Bebauung fügt sich somit städtebaulich in die Umgebung ein. Lage und Höhe des am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen Gebäudes haben für die dahinterliegende Bestandsbebauung an der Nuthestraße im Übrigen durch Abschirmung des Schienenverkehrslärms einen positiven Effekt auf die Lärminderung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>

		2.3	Grünfläche	<p><u>3- Umwelt Aspekt</u> Auf dem gesamten Gelände zwischen S-Lichtenrade und S-Schichauweg waren früher Gartenparzellen und Dauercampingplätze vorhanden. Diese stellten einen grünen Lebensraum dar an welchem sich Insekten und Kleintiere, wie z.B. Igel, Eidechsen sowie Frösche angesiedelt haben. Im Zuge des Klimawandels wird es für Städte zudem immer wichtiger wegen des hohen Bauungs- und Versiegelungsgrades mehr Grünanlagen zu schaffen. Reichen da die begrünter Dächer?! Unter diesen Umständen, wäre eigentlich eine angrenzende Grünanlage bzw. kleiner Park zielführend als zusätzlichen Mietwohnraum zu schaffen, zumal von interhomes diverse Zeilen (6-8) an Investoren zum Zwecke der Vermietung verkauft wurden. Somit steht auch in Vilage Lichtenrade Mietwohnraum zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass das gesamte Gelände zwischen S-Bahnhof Lichtenrade und Schichauweg durch Gartenparzellen und Dauercampingplätzen vorgegenutzt wurde, trifft nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 zu. Im 19. Jahrhundert wurden große Teile des Geltungsbereichs gewerblich-industriell (Schloßbrauerei Schöneberg AG mit den Gebäuden der Alten Mälzerei) sowie durch das Gast- und Wohnhaus der Alten Mälzerei mit Tanzsaal und (Bier-) Garten genutzt. Nach den 1970er Jahren wurden für diese Gelände die Bebauungspläne XIII-31 und XIII-A aufgestellt, die Planungsrecht für bauliche Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen geschaffen haben. Auf der Grundlage dieser Bebauungspläne sind entlang der Bahnhof- und Steinstraße Wohnbauten, Geschäfts- und Gewerbebauten mit privaten Frei- und Grünflächen sowie Stellplatzanlagen entstanden. Der im Jahr 2014 festgesetzte Bebauungsplan 7-45 ermöglicht im Bereich nördlich vom Gerstnerweg die Errichtung eines Mischgebiets mit einer GRZ von 0,4. Öffentliche Grünflächen oder Gartenparzellen sind in keinem der vorgenannten Bebauungspläne ausgewiesen. Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 zu erwartenden Bewohner*innen ist Gegenstand der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 7-87. Im Geltungsbereich entsteht eine allgemein zugängliche Fläche von rund 8.350 m², die durch Gehrechte für die Allgemeinheit erschlossen wird und so als öffentlich nutzbarer Freiraum – auch für die Bewohner*innen der Nachbar-</p>
--	--	-----	------------	---	---

					<p>schaften – zur Verfügung stehen wird. Der Freianlagenplan sieht in den geplanten Baugebieten Grün- und Pflanzflächen vor, die anteilig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind, u.a. entsteht entlang der Bahnlinie eine durchgängige Bepflanzung mit Gehölzen, die teilweise als freiwachsende Hecke angelegt wird. Diese Gehölzstrukturen gliedern die geplanten Baugebiete und kommen Brutvögeln und Säugetiere u.a. als Nist-, Rückzugs- und Ausbreitungsflächen zuzugute.</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Bahnhofstraße soll die mit Bäumen bestandene Freifläche erhalten und durch Spielangebote ergänzt werden. Hierzu ist die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung vorgesehen. Im Freianlagenplan sind darüber hinaus private Gärten und Flächen für heimische Gehölze enthalten, die der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt dienen und deren Umsetzung durch Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert wird.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung eines tierökologischen Gutachtens zur Reptilienfauna (UmLand, 11/2018) konnten keine Nachweise von Reptilien erbracht werden.</p> <p>Der enorme, gesamtstädtische Bedarf an Mietwohnungen kann nur durch den Neubau zusätzlicher Wohnungen gedeckt werden. Dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030, der als beschlossene städtebauliche Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, zufolge werden bis zum Jahr 2030 in der Stadt Berlin 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Ein wesentlicher Anteil des Neubaubedarfs umfasst auch gemeinwohlorientierte,</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>d.h. mietpreisgebundene Wohnungen. Diesem Ziel soll im Plangebiet durch Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Sicherung eines Anteils von mindestens 30 Prozent der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum entsprochen werden.</p> <p>Das Plangebiet ist im StEP Wohnen 2030 innerhalb des Vertiefungsplans "Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau" in der Kategorie "Wohnungsneubaustandorte ab 50 Wohneinheiten unter Anwendung des Berliner Modells" dargestellt. Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Vertiefungsplan "Weiterentwicklung bestehender Siedlungen".</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
2.4	Besonnung	<p><u>4- Verhinderte Sonneneinstrahlung</u> Auf die Häuserreihe Nuthestraße 55, 12307 Berlin strahlt über den Tag erst ab Nachmittag aus Richtung des geplanten Mehrfamilienhauses die Sonne. Bereits ein 4-5-stöckiges Mehrfamilienhaus hinter den beiden Häuserreihen würde zu einem kompletten Ausfall der Sonneneinstrahlung führen und ist unsererseits keinesfalls hinzunehmen. Erneut wird auf Punkt 2 verwiesen und zur Bebauung eines Mehrfamilienhauses mit max. 3 Etagen appelliert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf Belichtung und Besonnung sind gesunde Wohnverhältnisse bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 0,4 H gewährleistet. Bei den benannten Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Abstandsflächen zu der Umgebungsbebauung deutlich größer als nach Berliner Bauordnung erforderlich. Der Abstand zwischen dem Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets (Haus 1) und der Grundstücksgrenze beträgt 10,4 m, der Abstand zu der Neubebauung an der Nuthestraße 55 beträgt 19 m. Die nach Berliner Bauordnung erforderliche Abstandsfläche für den 4-5-geschossigen Neubau beträgt maximal 6,4 m. Nach ständiger Rechtsprechung schützt das Rücksichtnahmegebot auch nicht den Erhalt bisheriger</p>	

				<p>Aussichtsmöglichkeiten von einem Grundstück. Es besteht auch kein Anspruch, dass eine bisherige günstige Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07). Grundstückseigentümer*innen haben demnach auch eine Verschattung ihres Grundstücks zu dulden, sofern die Grenzabstände und Abstandsflächen eingehalten werden (Sächsisches OVG 4.8.2014 – 1 B 56/14). Gleiches gilt für Einsichtmöglichkeiten durch neue Fenster auf ein bestehendes Grundstück. Es gehört zur Normalität in den besiedelten Bereichen, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088). Von einer unzumutbaren Verschattung der angrenzenden Grundstücke, die gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen würde, ist somit nicht auszugehen. (s. auch Abwägungspunkt 6.4)</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
2.5	Abstand	<p><u>5- Störung der Privatsphäre</u> Durch die Schaffung eines mehrstöckigen Mehrfamilienhauses wird den kommenden Mietern ein so genannter "Adlerblick" auf die o.g. Häuserreihen ermöglicht. Keiner der Einwohner der Nuthestraße möchte beim Grillen, Baden oder anderen Tagesbeschäftigungen beobachtet werden. Durch die Genehmigung eines angestrebten Hochhauses würde die Abt. für Stadt. die Eigentümer in der Nuthestraße dazu zwingen 3 Meter hohe Sichtschutzzäune zu bauen wobei vertraglich lediglich 1,25 m erlaubt sind. Die Abt. für Stadt. wird zu einem Denkprozess angeregt. Es kann doch nicht im Interesse der Abt. für Stadt. sein, eine Kluft zwischen Arm und Reich zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachbarschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts werden hier nicht verletzt (s. Pkt. 2/4). Der tatsächliche Abstand von 19 m zwischen dem Neubau im Plangebiet (Haus 1) und dem Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück (Nuthestraße 55) entspricht der üblichen Breite einer städtischen Quartiersstraße mit Fahrbahn, Radfahrstreifen, Parkfläche und Gehweg. Es gehört zur Normalität in den besiedelten Bereichen, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088). Des Weiteren ist bei der Abwägung dieses Belangs zu berücksichtigen, dass</p>	

			<p>schaffen in welchem sich die Eigentümer der Reihenhäuser mit langen Zäunen gegen Blicke wehren müssen. Um das soziale miteinander zu wahren wird erneut von dem Projekt eines Mehrfamilienhauses abgeraten!</p>	<p>die Grundrisse des Bestandsgebäudes auf dem Nachbargrundstück (Nuthestraße 55) aufgrund der westlich verlaufenden Bahntrasse derart gestaltet sind, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafzimmer) sowie die Außenwohnbereiche (Terrasse und Garten) zur lärmabgewandten Seite (Nordostfassade) gelegen sind. Direkt gegenüber dem betreffenden Neubau im Plangebiet (Haus 1) sind lediglich Küche und Bad angeordnet.</p> <p>Ferner wurde der Grenze des Nachbargrundstücks ein 2 m hoher Lärmschutzwall errichtet, der zumindest die Einsichtmöglichkeiten in den Erdgeschossen beider betreffenden Gebäude behindert.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder eine Beeinträchtigung der Privatsphäre erfolgt, noch eine bedrängende Wirkung erzeugt wird. Einen Anspruch auf vollständigen Schutz vor Einsichtmöglichkeiten gibt es nicht.</p> <p>(s. auch Abwägungspunkt 6.4)</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
2.6	Geh- und Radweg	<p><u>6- Kein Durchgang erwünscht</u></p> <p>Im Bebauungsplan vom 26.09.2019 wird mit der Nummer "2291" ein sogenannter Rad- und Fußweg festgelegt welcher die Privatstraße (Nuthestraße) mit dem Bereich um die Mälzerei verbinden soll. Der angestrebte Weg soll es den Eigentümern der Reihenhäuser in der Nuthestraße (Village Lichtenrade) ermöglichen, auf direktem Wege zur Mälzerei sowie S-Bahn zu kommen. Allerdings sehen wir hier das Problem, dass ein offener Durchgang dazu führen würde, dass die Einwohner der Mehrfamilienhäuser auch den Durchgang Nutzen würden um zum privaten Wohngebiet der Nuthestraße zu gelangen. Sollte an einem Durchgang festgehalten wer-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischen dem Land Berlin, der Eigentümerin der nördlich angrenzenden Grundstücke (Interhomes AG) und der Grundstückseigentümerin im Plangebiet (Projektträgerin) besteht eine vertragliche Vereinbarung zur Errichtung einer privaten Erschließungsstraße für den Fuß- und Radverkehr auf dem Nachbargrundstück (Rieflerstraße) und der Weiterführung dieser Erschließungsstraße in südlicher Richtung auf dem Grundstück der Projektträgerin. Die Interhomes AG hat sich in diesem Vertrag zur Eintragung einer entsprechenden Baulast verpflichtet.</p> <p>Zur Schaffung von kurzen Wegen, zur Förderung des Fußverkehrs und zur Einbindung des neu geplanten</p>	

			den regen wir an diesen mit einem Eingangstor zu versehen, zu welchem lediglich die Einwohner der Nuthestraße einen Schlüssel haben. Sollte dies nicht möglich sein, wird auf einen entsprechenden Durchgang unsererseits komplett verzichtet!	Stadtquartiers in die Umgebung, ist die Öffnung des Weges für die Allgemeinheit erforderlich. Ein Radfahrrecht wird aus Sicherheitsgründen derzeit für nicht sinnvoll erachtet, zumal mit der Nuthestraße eine Wegeverbindung in angemessener Entfernung zur Verfügung steht. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.
	2.7	Klage	<p><u>7- Einleitung rechtlicher Schritte</u></p> <p>Sollte die Abt. für. Stadt unsere in Punkt 1-5 angeregten Änderungen sowie Bedenken in Ihrer Entscheidung nicht berücksichtigen wird darauf hingewiesen, dass die Einwohner der Nuthestraße es sich vorbehalten eine Sammelklage gegen das Vorhaben einzureichen. Die Folge durch die alleinige Einreichung einer entsprechenden Klage wäre bereits die Tatsache, dass bis zur Entscheidungsfindung nicht gebaut werden dürfte. Entsprechende weitere Schäden aufgrund von Instanzenverlegungen, Einsprüchen sowie Schadensersatzansprüchen aufgrund einer Wertminderung unserer Immobilien kann die Abt. für Stadt. sich selbst ausmalen.</p> <p>Von einer entsprechenden Klage kann abgesehen werden, wenn sich der Investor sowie die Abt. für Stadt. zu einer außergerichtlichen Streitbeilegung einlässt. Bestandteil dessen wäre unter anderem die Zahlung von Kompensationsansprüchen aufgrund der bevorstehenden Wertminderung der Reihenhäuser im sechs stelligen Bereich.</p> <p>Der Abt. für Stadt. wird eine entsprechende Frist von zwei Wochen zur Stellungnahme gesetzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. lfd. 2/1 bis 2/6; die Einwender erhielten eine Eingangsbestätigung mit Erläuterung des sich an die öffentliche Auslegung anschließenden Verfahrens). Dabei hat der Plangeber die Pflicht, im Rahmen einer der Abwägung private und öffentliche Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen. Als Folge sind hier bestimmte private oder öffentliche Belange zugunsten von anderen Belangen zurückzustellen.</p> <p>Entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuches steht es jedem Bürger frei, sämtliche Rechtsmittel in Anspruch zu nehmen. Gemäß § 47 Abs. 2 VwGO kann jede durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzte Person einen Antrag zur Durchführung eines Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan stellen.</p> <p>Die Planung hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung des angrenzenden Grundstücks. Im Plangebiet wäre eine Bebaubarkeit nach geltendem Planungsrecht bereits zulässig, wenn auch in geringerer städtebaulicher Dichte. Es gehört nicht zur Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die Art der zulässigen Nutzung der Nachbargrundstücke nicht in einer von ihm als nachteilig emp-</p>

					fundenen Weise verändert wird (BayVerfGH, Entscheidung vom 16.02.2009, Az. Vf. 13-VII/07). Eine Aufrechterhaltung bloßer Lagevorteile wird durch das Eigentumsgrundrecht nicht gewährleistet. Der Bebauungsplan 7-87 setzt keine Nutzungen fest, die die vorgegebene Situation auf dem Nachbargrundstück nachhaltig verändert und es dadurch schwer und unerträglich treffen würde oder durch die ein unzumutbarer Wertverlust der Immobilien entstehen würde. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.
3	Bürger*in 3 28.10.2019	3.1	Lärm, Parkplätze	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans sollten insbesondere die zunehmenden Belastungen der Anwohner der Bahnhofstraße wegen der Dresdener Bahn und des vermehrten Verkehrs und Lärms berücksichtigt werden sowie die Parkplatzsituation. Sofern geplant wird weitere Einzelhändler im Gebiet anzusiedeln, so ist auf den ohnehin bereits vorhandenen Leerstand in der Bahnhofstraße hinzuweisen. Dass zusätzliche Parkmöglichkeiten vernichtet werden sollen, ist nicht hinnehmbar, weil dies auch zukünftig zu einem erhöhten Staupotential und zu einer Unattraktivität der Bahnhofstraße führen wird sowie zu weiterem Ladensterben. Der Lärmpegel und die Lärmbelastung infolge der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe, der Sitzflächen (die leider allzu gerne von Alkoholikern oder Jugendlichen auch zu Nacht schlafenden Zeiten genutzt werden), die Verlegung der Bushaltestelle zur Zeit Ersatzhaltestelle genau vor die Tür der Bahnhofstr. 28, sind bereits jetzt äußerst belastend. Auch die Gastronomiebetriebe sind Lärmpegel. Insgesamt hat man leider das Gefühl, dass auf die Anwohner keine Rücksicht genommen wird. Früher war das Wohnen in der Bahnhofstraße viel angenehmer. Dass man zudem die Bahnhofstraße zur Flaniermeile ausbauen möchte, weitere Parkplätze vernichtet werden sollen, ist</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bahnhofstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-87. Folglich sind die Umgestaltung der Bahnhofstraße und der damit zusammenhängende Wegfall von Parkplätzen keine Folge der vorliegenden Planung. Es ist davon auszugehen, dass das Staupotenzial durch ein geringeres Parkplatzangebot in der Bahnhofstraße langfristig eher gemindert wird. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner*innen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen lassen sich leider nicht ganz vermeiden. Hierzu gibt es jedoch ordnungsrechtliche Regelungen wie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Es gehört zu den Pflichten eines Bauunternehmers, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Bautätigkeiten zwischen 22 und 6 Uhr sind in der Regel nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt.</p>

				<p>überhaupt nicht nachvollziehbar. Es gibt hier kaum Menschen, die flanieren wollen, sondern die konkret bestimmten Dinge kaufen wollen und hierzu auch teilweise mit dem Auto kurz in der Bahnhofstraße verweilen wollen. Bei der neuen Planung sollte auch die Parkplatzsituation berücksichtigt werden und genügend Parkplätze geschaffen werden.</p>	<p>Zur Ermittlung des durch den Bebauungsplan 7-87 zu erwartenden Verkehrsaufkommens und zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts wurde ein Fachgutachten (SHP Ingenieure, 03/2019) erstellt. Darin werden die Annahmen zur Verteilung der Verkehrsträger plausibel nachgewiesen und Maßnahmen zur Reduzierung des Bedarfs an privaten Kfz erläutert. Für die zur Deckung des Quartiersbedarfs benötigten Stellplätze soll im Plangebiet eine Tiefgarage realisiert werden. Die Tiefgarage wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Grundlage für den Bedarf ist der gemäß Fachgutachten ermittelte Stellplatzschlüssel von 0,35, der aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung gerechtfertigt ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der S-Bahnhof Lichtenrade und eine Bushaltestelle, jeweils in maximal ca. 200 m fußläufiger Entfernung. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass sich die Projektträgerin zur Entwicklung eines autoarmen Standorts und zur Realisierung von Alternativangeboten zum motorisierten Individualverkehr (MIV) verpflichtet. Insbesondere sollen im Plangebiet bzw. der geplanten Tiefgarage Car-Sharing-Fahrzeuge und ausleihbare (Lasten-)Fahrräder zur Verfügung gestellt werden.</p>
4	Bürger*in 4 04.11.2019	4.1	Bahntrasse	<p><i>Der Stellungnahme lag ein umfangreicher Anhang bei, der sich thematisch auf die Planung der Bahn und die Troglage bezieht, jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren betrifft.</i></p> <p>Mit dem jetzt ausgelegten Bebauungsplan 7-87 und seiner Festsetzung 6.3: "Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen ... außer Kraft." soll nicht mehr das gelten, was im Jahre 2018 von mir vorgeschlagen und von Ihnen so bewertet</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Anhebung der Bahntrasse betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87. Die Planungen zur Bahntrasse waren Gegenstand ei-</p>

			<p>wurde: <i>"Ihre Stellungnahme wird in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen."</i></p> <p>Bei allem Respekt gegenüber den Entscheidungen der Ämter, des privaten Investors, des Aktiven Zentrums Lichtenrade und der DB: Ich widerspreche dieser Aussage und wiederhole meine Vorschläge: Anhebung der Bahntrasse auf Bahndammhöhe. Damit bliebe die Bahnhofstraße auf Geländehöhe. Der Zugang von der Bahnhofstraße zum Plangebiet bliebe auf ganzer Länge geländestufenfrei, damit auch der direkte Zugang zum "Haus Buhr". Auch das Grundstück Bahnhofstraße 33-33A wäre direkt von der Bahnhofstraße aus zu erreichen, damit entfällt die Festsetzung 6.2: <i>"Die Fläche ABCDEFGHIJKLA ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der eisenbahnrechtlichen Nutzung des Grundstücks Bahnhofstraße 33-33A und der zuständigen Unternehmensesträger sowie einem Instandhaltungsrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten."</i></p> <p>Ferner ermöglicht die Anhebung der Bahntrasse auf Bahndammhöhe nördlich der Bahnhofstraße eine Bahnhofshalle unter dem dortigen S-Bahnhof mit Durchgang von der dortigen Bushaltestelle zum Nordende des S-Bahnhofs, wo eine Unterführung unter den Fernbahngleisen den direkten Zugang zum Platz vor der Alten Mälzerei und Treppe und Fahrstuhl einen Zugang zum Nordende des S-Bahnhofs herstellen könnten. So entsteht eine noch bessere Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den S-Bahnhof Lichtenrade (Linie S2) und die nördliche Bushaltestelle an der Bahnhofstraße; auch die südliche Bushaltestelle wäre so zu erreichen, wenn die Bahnhofstraße auf der Bahnsteigplattform überquert wird. Ferner würde das der <i>Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")</i> dienen (siehe Absatz 3.6.1 der Begründung zum</p>	<p>nes Planfeststellungsverfahrens. Der Planfeststellungsbeschluss erging am 13.11.2015. Eine Abwägung dieses Hinweises im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist damit entbehrlich. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 ist weiterhin für die Zugänglichkeit der angrenzenden Bahnfläche für eisenbahnrechtliche Zwecke erforderlich und wird nicht geändert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
--	--	--	---	--

			<p>Bebauungsplan 7-87). Siehe ferner Absatz 3.4.4 der Begründung zum Bebauungsplan 7-87 ‚Stadtentwicklungsplan Verkehr‘: <i>„... Des Weiteren ist im Leitbild das Ziel formuliert, „die Mobilität im Nahbereich [...] durch überall günstige Bedingungen für Fußgänger ...zu erleichtern. ... Auch beim Fußgängerverkehr bestehen Steigerungspotenziale, wenn Sicherheit, Bequemlichkeit und Attraktivität der öffentlichen Räume erhöht werden.“</i></p> <p>Ferner würde durch die Anhebung der Bahntrasse (mit den in den planfestgestellten DB-Unterlagen vorgesehenen Schallschutzwänden) auf Bahndammhöhe auch der Schallschutz für jene vier Immissionsorte verbessert werden, <i>die direkt gegenüber des Plangebiets (Ostfassaden der Wohnbebauung der Wünsdorfer Str. 109B, 115C sowie 119C) liegen</i> (siehe Absatz 3.8. der Begründung zum Bebauungsplan 7-87, Seite 20, Absatz 2, Ende). Gleiches könnte auch für die Westfassaden der Gebäude auf den Flächen c und d im Plangebiet gelten. Seit Mitte 2017 weise ich auf die Vorteile der Dresdner Bahn in Bahndammhöhe hin. In den planfestgestellten Unterlagen wird eine Planänderung erwähnt, danach könnte eine Änderung der Pläne erfolgen. Es wird wohl <i>nur</i> ein Geldgeber für die Ausarbeitung der Planänderung gesucht. Ich denke, dass sich für die Umgebung der Dresdner Bahn lohnen würde, wenn die benötigten Gelder jetzt zur Verfügung gestellt werden würden. Dann würden in 60 Jahren Umbauten an der Dresdner Bahn in dem Umfang, wie sie jetzt am Autobahndreieck Funkturm vorgenommen werden sollen, entfallen. Zu Ihrer Information stelle ich noch einmal Kopien meiner Schreiben und der dazu erhaltenen Antwortschreiben zusammen und sende Sie Ihnen als Anhang meiner nächsten E-Mail zu. Zurzeit werden noch 5 Stunden für die Beteiligung angezeigt, die zugehörige Informationsseite mit dem Beteiligungsformular ist aber nicht mehr erreichbar.</p>	
--	--	--	---	--

				Bestätigen Sie mir bitte zeitnah den Erhalt meiner E-Mails. Es sollte einen Erörterungstermin geben, an dem Vertreter der Ämter, des privaten Investors, des Aktiven Zentrums Lichtenrade, der DB, der betroffenen Geschäftsleute/Bürger und ich gemeinsam teilnehmen könnten.	
5	Bürger*in 5 01.11.2019	5.1	Freiraumversorgung	<p>Bezüglich einer Weiterentwicklung der Flächen um die Alte Mälzerei (B-Plan 7-87) in Lichtenrade haben wir keine grundlegenden Bedenken. Trotzdem bestehen Verbesserungsmöglichkeiten zu Teilaspekten der Planung.</p> <p><u>Öffentliche Auslegung:</u> Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. erkennt das hohe Qualitätsniveau des vorliegenden B-Plans 7-87 an. Im Besonderen begrüßen wir die Bereitstellung des Entwurfs zum städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausdrücklich. Wir sehen hier nur positive Aspekte hinsichtlich der Transparenz bei Verwaltungsverfahren und möchten anregen, dies als neuen Standard der Öffentlichkeitsbeteiligung zu etablieren.</p> <p><u>Freiraumversorgung:</u> Das Stadtplanungsamt Tempelhof – Schöneberg hat bei der parallelen Gestaltung der B-Pläne 7-45 und 7-87 leider darauf verzichtet, einen großzügigen Grünzug entlang der Bahnlinie vom S-Bahnhof Lichtenrade bis zu S-Bahnhof Schichauweg (und einer evtl. späteren Erweiterung bis zum S-Bahnhof Buckower Chaussee) zu planen. Dies wäre eine historisch einmalige Chance gewesen, die Freiraumversorgung des Bezirks mit nur einer Maßnahme grundlegend zu verbessern. Im LaPro (Programmplan: Erholung und Freiraumnutzung) werden für die umliegenden Gebiete verschie-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan 7-87 geprüft. Da die Schaffung öffentlicher Grünflächen für umliegende Wohngebiete nicht das Planungsziel des Bebauungsplans 7-87 ist, beschränkt sich diese Bedarfsprüfung auf die Grünflächenerfordernisse, die sich aus dem zu erwartenden Zuzug von Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 ergeben. Hiernach besteht für den Geltungsbereich ein Bedarf von 3.036 m² wohnungsnahen Erholungsflächen und</p>

			<p>dene Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung (zwischen II und IV) angegeben. Wir sehen hier durchaus relevanten Handlungsbedarf, gerade hinsichtlich der Vernetzung von Grün- und Freiflächen. Dem Stadtteil Lichtenrade mangelt es vor allem an öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig hätte eine gute Möglichkeit bestanden, Vernetzungsbiotope für den Biotopverbund im Zusammenhang mit der Grünanlagenplanung zu schaffen.</p> <p>Es sei auch daran erinnert, dass im LaPro (Programmplan: Erholung und Freiraumnutzung) ein großer Teil dieser Fläche als Raum für die <i>"Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen; Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur"</i> vorgesehen war. Dies hätte auch bei einer Änderung der Planungen zur Schaffung zusätzlicher Wohnraumversorgung eine stärkere Gewichtung in der planerischen Abwägung finden müssen. Bezogen auf den B-Plan 7-87 wäre z.B. geboten gewesen, u.a. die dort im nördlichen Teil vorhandene Waldfläche als Erholungsraum zu erhalten.</p>	<p>3.542 m² siedlungsnahen Erholungsflächen. Gleichwohl wird durch den Bebauungsplan 7-87 i.V.m. den Regelungen im städtebaulichen Vertrag eine allgemein zugängliche Fläche von rund 8.350 m² ausgewiesen, die durch Gehrechte für die Allgemeinheit erschlossen werden soll. Dieser Freiraum ist mit an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebieten vernetzt und steht somit sowohl den Bewohnern des Plangebiets als auch der Nachbarschaften als öffentlich nutzbarer Freiraum zur Verfügung. Der Freianlagenplan sieht eine Gliederung dieser Freiflächen durch Pflanzflächen für heimische Gehölze sowie allgemein nutzbare Spielangebote vor. Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Gehölzen und durch eine freiwachsende Hecke entlang der Bahn gemäß Freianlagenplan wird zumindest lokal Brutvögeln und Säugetieren u.a. als Nist-, Rückzugs- und Ausbreitungsflächen dienen. Außerdem wird die wertvolle Grünfläche mit dem Baumhain an der Bahnhofstraße erhalten und durch eine niedrige waldartige Unterpflanzung als private Grünfläche und Biotop aufgewertet und durch Spielangebote ergänzt.</p> <p>Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, der für den Bereich entlang der Bahngleise keinen Grünzug darstellt. Hierzu ist die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung vorgesehen.</p> <p>Die Herstellung, Pflege und der dauerhafte Erhalt dieser Freiflächen gemäß Freianlagenplan sind im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Mit dem grundlegenden Planungsziel, ein autoarmes Quartier zu schaffen, sollen die Wege und Plätze den Fußgängern vorenthalten sein und attraktiv gestaltet werden. Durch Vermeidung von Kfz-Verkehr im Quartier werden zusätzlicher Freiraum ermöglicht, Emissionen vermieden und die Aufenthaltsqualität erhöht.</p>
--	--	--	---	--

				Zur Vorbereitung der Waldumwandlung wurde ein Gutachten zur Bewertung der Waldfunktionen erstellt. Im Ergebnis weist der Waldbestand keine Bedeutung für den Biotopverbund auf.
	5.2	Baumschutz	<p><u>Baumschutz:</u> Wir begrüßen im Geltungsbereich des B-Plans 7-87 ausdrücklich den Erhalt der Altbäume des Baumhains auf dem Eckgrundstück Bahnhofstraße/Steinstraße. Die Entwicklungszeit eines Biotops ist einer der wichtigsten Faktoren im Hinblick auf die Attraktivität für und die Besiedlung durch die entsprechenden Tierarten. Auch die lokalklimatischen Wirkungen alter und großer Bäume besitzen immer eine herausragende Bedeutung für die nähere Umgebung, die eigentlich unersetzbar ist. Es ist daher erfreulich, dass der Erhalt dieser Bäume bereits in einem sehr frühen Planungsstadium festgelegt wurde.</p> <p>Die zum Erhalt bestimmten Bestandsbäume außerhalb dieser Fläche sollten auch in der Karte des B-Plans als solche dargestellt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den zur Fällung vorgesehenen Bäumen, die nach der BaumschutzVO geschützt sind, haben wir der Stellungnahme der UNB vom 31.01.2019 nichts hinzuzufügen. Bezüglich der vorgesehenen Ersatzpflanzungen wird auf S. 58 der Begründung zum B-Plan die <i>"Neupflanzung von 34 Laubäumen in der Pflanzqualität Hochstamm"</i> erwähnt. Da dies noch nicht zwangsläufig etwas über die Wuchsform aussagt, verweisen wir darauf, dass wir unbedingt die Anpflanzung breitkroniger Bäume empfehlen. Diese haben</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Freianlagenplan, in dem die zu erhaltenden Bäume gekennzeichnet sind, ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zum Erhalt vorgesehenen Bäume nicht gefällt werden (§ 12 Abs. 2 Nr. g des städtebaulichen Vertrags).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Freianlagenplan sieht explizit für einen Teil der neu zu pflanzenden Bäume die Verwendung von Winter-Linden vor. Darüber hinaus sieht die Pflanzliste (Baum-, Strauchpflanzungen, Bodendecker und Kletterpflanzen (Anlage 11 zum städtebaulichen Vertrag)) die Verwendung heimischer Baumarten vor, die einen breitkronigen Wuchs aufweisen. Weitergehende Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten.</p>

			<p>eine deutlich höhere Wirkung hinsichtlich der Filterungs-, und Verdunstungsfunktion und zeichnen sich auch durch eine erhöhte O₂ Produktion bzw. CO₂ Bindung aus.</p>	
	5.3	Waldumwandlung	<p><u>Waldumwandlung:</u> Die hingegen vorgeschlagene Waldumwandlung des Sekundärwaldes im nord-westlichen Teil des Gebietes wird von uns abgelehnt. Wie durch die UNB Tempelhof-Schöneberg im Rahmen der Suche nach Flächen für einen Ausgleich bestätigt wurde, gibt es bereits jetzt im Bezirk keine Flächen mehr, auf denen ein Waldausgleich stattfinden könnte. Entsprechend unserer Erfahrungen gilt dies nicht nur für den Bezirk selbst, sondern kann im Grunde genommen für ganz Berlin vorausgesetzt werden. Demzufolge muss dem Erhalt der bestehenden Waldflächen eine deutlich höhere Gewichtung in der Abwägung zukommen, da es sich de facto um Flächen handelt, die im Rahmen bisheriger Verfahrensläufe in Zukunft nicht mehr ausgeglichen werden können. Waldumwandlungen sollte nur noch dann zugestimmt werden, wenn der Vorhabensträger selbst für einen entsprechenden Ausgleich auf den eigenen Flächen oder an anderer Stelle in der Stadt Sorge trägt. Eine monetäre Kompensation lehnen wir grundlegend ab.</p> <p>Die für die Berechnung des Kompensationsbedarfes angesetzten Wiederherstellungskosten sind zudem im Vergleich zu den realen Wiederherstellungskosten unter den aktuellen Bedingungen in Berlin deutlich zu niedrig angesetzt. Bereits ausschließlich für Entsiegelungsmaßnahmen werden gemeinhin Kosten zwischen 20 bis 40 €/m² veranschlagt. (Fachinformationen Entsiegelung, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, s.u. bei Punkt „Kosten“: https://www.sieker.de/fachinformationen/re-</p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Auf der Brachfläche mit Vorwaldstrukturen besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 7-45 Baurecht für ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4. Ein Verzicht auf die Waldumwandlung aufgrund fehlender Aufforstungsflächen im Stadtgebiet würde bedeuten, dass solche Flächen zukünftig mehr entwickelt werden können. Der nachweislich große Wohnraumbedarf steht hier dem Belang des Waldschutzes gegenüber. Die geplante Waldumwandlung ist mit den Berliner Forsten abgestimmt. Die Berliner Forsten bevorzugen zwar einen wertgleichen Ersatz in Form von Erstaufforstungsflächen, stimmen aber bei einem Fehlen geeigneter Ersatzflächen im Bezirk der Zahlung einer Walderhaltungsabgabe in Höhe von 27.017,28 Euro zu (10.006,40 qm x 2,70 Euro).</p> <p>Die Berechnung der Waldabgabe folgt dem geltenden Leitfaden Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin und dem Modell zur Bewertung des Waldbestandes (Band 2, 2011/2015) und ist mit den Berliner Forsten abgestimmt worden.</p>

			<p>genwasserbewirtschaftung/versickerung/article/entsiegelung-472.html) Die ermittelten Kompensationskosten für die 3.127 m² große Waldfläche von 27.017,- € würden also selbst in einem hypothetischen einfachen Fall (eine gleich große versiegelte Fläche auf die Zugriff besteht, keine Planungskosten) für weniger als die Hälfte der realen Wiederherstellungskosten ausreichen. Unter Einbeziehung weiterer Faktoren (z.B. Flächenerwerb) sogar deutlich darunter.</p> <p>Einer Argumentation, dass im Rahmen des B-Plan 7-87 ein Sonderfall vorliegt, da es sich um eine Sukzessionsfläche handelt, können wir uns nicht anschließen. Auch der nächste und übernächste Vorhabensträger wird bei seiner angestrebten Waldumwandlung auf Gründe verweisen, die einen Sonderfall darstellen. Wir halten daher die im Rahmen der Aufstellung des B-Plan 7-87 angestrebte Waldumwandlung, für einen gefährlichen Präzedenzfall, der besser vermieden werden sollte.</p> <p>Aus unserer Perspektive hätte es durchaus Planungsalternativen gegeben, z.B. eine weitere Aufstockung der Wohnscheibe. Natürlich ist im vorliegenden Fall ein enormer Abstimmungsbedarf mit einer Vielzahl von Stellen (z.B. Denkmalschutz) gegeben. Dennoch sind es am Ende leider noch immer die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, die den geringsten Stellenwert in der Abwägung erhalten.</p>	<p>Die Bewertung des Vorwaldbestandes, der als Wald gemäß LWaldG eingestuft wird, erfolgt nicht als „Sonderfall“, sondern folgt den rechtlichen Vorgaben bei der geplanten Umwandlung von Wald (s.o.).</p>
	5.4	Versiegelung	<p><u>Versiegelung:</u> Dies gilt auch für die vorgesehene Neuversiegelung von Flächen. Sich einzig und allein darauf zu berufen, dass entsprechend bestehender Planungen ein hoher Versiegelungsgrad ja bereits planerisch vorweggenommen und deswegen zulässig ist, entspricht nicht unseren Vorstellungen von ökologischer Stadtplanung. Es mag rechtlich zulässig sein, aber durch die vorgeschlagene</p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Ziel des Bebauungsplans 7-87 ist die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg soll ein privater Investor dringend benötigte Wohnbauflächen bereitstellen und das Stadtteilzentrum Lichtenrade weiterentwickeln. Die Baunutzungsverordnung sieht für urbane Gebiete eine</p>

			<p>hohe Neuversiegelung gehen dennoch wertvolle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der B-Plan 7-87 stellt zwar eine Maßnahme der Innenentwicklung dem § 1a Abs. 2 des BauGB dar. Das bedeutet aber nicht, dass ein sparsamer Umgang mit Grund- und Boden, auch als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen, bei den Detailplanungen nicht mehr zu beachten ist. Wir halten den anvisierten Versiegelungsgrad für zu hoch, was letztendlich darauf hinausläuft, dass zu viele bzw. zu massive neue Gebäude für das Gebiet geplant wurden. Um wenigstens ein Minimum an Bodenfunktionen zu erhalten, sollten alle Wege (außer ggf. denen über der Tiefgarage) wasserdurchlässig angelegt werden. Die hierfür festgesetzte Formulierung im städtebaulichen Vertrag (S.9: "Befestigung von Flächen mit relevantem Fugenanteil") ist zu ungenau, um eine regulierende Wirkung zu entfalten. Wir fordern hier eine Überarbeitung, durch die sichergestellt wird, dass die gewünschten Maßnahmen auch umgesetzt werden. Durch den Bezirk Tempelhof – Schöneberg wäre der Aufbau eines Fonds für Ersatzzahlungen zu prüfen, aus dem zukünftige Entsiegelungsmaßnahmen finanziert werden können. Dabei wäre darauf zu achten, dass es sich um zweckgebundene Mittel handelt, die nicht anderweitig verwendet werden können. Die entsprechenden Kompensationen ließen sich im Rahmen städtebaulicher Verträge regeln und zwar selbst dann, wenn eine Versiegelung nach geltenden Planungsrecht zulässig wäre.</p>	<p>Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Höhe einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 vor. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für urbane Gebiete sowie für sonstige Sondergebiete von einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,8 werden mit den geplanten Festsetzungen sicher eingehalten bzw. unterschritten. Die Anordnung und Gestaltung der Wege- und Platzflächen im Freianlagenplan berücksichtigt die verschiedenen Belange, die zur Entwicklung eines Stadtteilzentrums und Erschließung der Wohngebäude notwendig sind (Barrierefreiheit, Nutzungsansprüche und Belastbarkeit, Rettungswege etc.). Gleichzeitig werden die Wege- und Platzflächen als Minderungsmaßnahme für den Naturhaushalt so ausgeführt, dass die Befestigung von Flächen (z.B. Gehwegflächen, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen) einen relevanten Fugenanteil aufweist (§ 12 Abs. 2 a des städtebaulichen Vertrags). Wo möglich, werden Verkehrsflächen darüber hinaus in Rasenklinker/Schotterrasen oder als wassergebundene Decke ausgeführt (siehe Freianlagenplan in Anlage 10 zum städtebaulichen Vertrag). Diese Maßnahmen tragen insgesamt zu einer deutlichen Minimierung des Eingriffs in den Boden bei. Die Einrichtung eines Fonds für Ersatzzahlungen für Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 7-87.</p>
	5.5	Regenwasserbewirtschaftung	<p><u>Regenwassermanagement:</u> Wir begrüßen ausdrücklich die Aufstellung eines Konzepts zur Niederschlagsentwässerung. Inwieweit es sich dabei um ein "<i>Konzept zum innovativen Umgang mit (...) Niederschlagswasser</i>" (S. 3) handelt, hängt vom</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer Zisterne, die Bewässerung der Grünflächen mit Regenwasser sowie die Grauwassernutzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Hinweise für die weitere Planung und</p>

			<p>Betrachtungswinkel ab. Verglichen mit dem bisherigen Umgang mit Niederschlagswasser ist diese Formulierung eindeutig zu bejahen. Andererseits halten wir die vorgeschlagenen Maßnahmen unter Einbeziehung der Prognosen für die weitere Entwicklung der klimatischen Verhältnisse für u.U. nicht mehr ausreichend.</p> <p>Es ist sehr zu befürworten, dass eine Versickerung von Regenwasser vor Ort vorgesehen ist. Dies entspricht auch der Forderung die unsererseits an andere Vorhabensträger gestellt wird, die noch immer eine vollständige Ableitung bzw. eine gedrosselte Ableitung unter Einhaltung der Regelungen der BReWa-BE konzipieren. Auch die geplante weitgehende Versickerung von überschüssigem Regenwasser nach Starkregenereignissen bei Beachtung der Werte für ein 50 jähriges Regenereignis wird von uns befürwortet.</p> <p>Dennoch steht zu befürchten, dass diese Maßnahmen allein ggf. nicht ausreichen werden, um sicherzustellen, dass sich genügend pflanzenverfügbares Wasser ausgerechnet zu den Zeiten im Boden befindet, in denen der Trockenstress, z.B. im Sommer, am größten ist. (An dieser Stelle sei auch noch einmal daran erinnert, dass die Bodenfunktionen im Planungsgebiet durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad stark beeinträchtigt sind.) Auszugehen ist langfristig von einem starken Anstieg der Temperaturen im Frühjahr und Sommer, verglichen mit dem Anstieg im Herbst und Winter, der zwar auch signifikant ist, aber langsamer vonstattengeht. (Informationen Klimatrends UBA: https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/trends-der-lufttemperatur#text-part-1)</p> <p>Ein Ausbleiben der Schneeschmelze ist als gesichert anzunehmen, als sehr wahrscheinlich gilt das regelmäßige Auftreten von extremen Hitzetagen im Sommer. Inwieweit die Niederschläge im Frühjahr, auch in Verbin-</p>	<p>den Betrieb werden an den privaten Investor weitergegeben.</p>
--	--	--	--	---

			<p> dung mit einem früheren Beginn der Vegetationsperiode, als ausreichend anzusehen sind, ist aktuell Stand intensiver Diskussionen. Dass sich hier in Zukunft evtl. Verschiebungen ergeben könnten, die dafür sorgen, dass Ereignisse die für Trockenstress der Vegetation sorgen zunehmen und bereits früher im Jahr eintreten, ist zumindest ein nicht unwahrscheinliches Szenario. Wir empfehlen daher den Bau einer ausreichend dimensionierten Zisterne als zusätzliches Element in das Niederschlagsentwässerungskonzept mit aufzunehmen. Mit dem dort gespeicherten Wasser können im Bedarfsfall Bäume und andere Pflanzen in Zeiten extremen Hitzestresses und fehlenden pflanzenverfügbaren Wassers im Boden bewässert werden. Dies verbessert auch durch die Verdunstungskühlung die Auswirkungen auf das Lokalklima des Quartiers in den extremen Hitzephasen, wenn diese Unterstützung am meisten benötigt wird. Die entsprechende Zisterne ließe sich problemlos im Bereich der geplanten Tiefgarage anlegen. Im optimalen Fall wäre es günstig, hier den ansonsten abgeleiteten Teil des Überlaufs der Starkregenereignisse zu sammeln, die durch die unterirdischen Rigolen nicht mehr versickert werden könnten. Da entsprechende Regelungen im B-Plan nicht festgesetzt werden können, regen wir an, dies in den städtebaulichen Vertrag zu integrieren. </p> <p> Zu darüberhinausgehenden Konzepten eines grundwasserschonenden Umgangs mit Wasser durch z.B. eine Grauwassernutzung verweisen wir auf das integrierte Wasserkonzept des IBA-Block 6 in Berlin Kreuzberg. (Integriertes Wasserkonzept Block 6 Berlin-Kreuzberg (1983 –1992), Prof. Dr.-Ing. Ekhart Hübner (et.al.): http://www.ekhart-Hübner.de/Content/1/Link/Integriertes%20Wasserkonzept-Block6_Berlin-Kreuzberg_.pdf) (sdg21 - Webdatenbank für nachhaltige Siedlungen und </p>	
--	--	--	--	--

			Quartiere, Informationen zum IBA-Block 6: https://siedlungen.eu/db/iba-block-6)	
	5.6	Retentionsdächer	<p>Retentionsdächer und Fassadenbegrünung: Wir begrüßen, dass Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung als Retentionsdächer im B-Plan und von Fassadenbegrünung vorgenommen wurden. Ein zusätzlicher Aufbau von PV-Anlagen auf den Dächern wird von uns empfohlen. Diese Anlage wird allerdings weder im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens festgelegt, noch ist sie durch die getroffenen Regelungen des B-Plan 7-87 ausgeschlossen. Hinsichtlich der extensiven Dachbegrünung empfehlen wir, einen Aufbau von mindestens 15 cm, idealerweise eine Substrattiefe von 40 – 60 cm zu wählen, um intensivere Begrünung zu ermöglichen. (Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET – Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/klima/konkret.shtml) Der Vegetationsaufbau muss substantiell genug sein, um relevante Kühlungseffekte zu erzeugen. Hierzu sollten die Regelungen im städtebaulichen Vertrag konkretisiert werden. Die vorgeschlagenen Dach- und Fassadenbegrünungen stellen dennoch eine Minimalvariante dar, in zukünftigen B-Plan Verfahren sollten deutlich größere Flächen ausgewiesen und festgesetzt werden, sofern keine anderen Gründe (z.B. Vorgaben des Denkmalschutzes) dagegen sprechen. Eine gute Möglichkeit für z.B. Fassadenbegrünungen bieten u.a. die vom Fraunhofer UMSICHT (Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik) in Zusammenarbeit mit der UNIKA GmbH entwickelten Kalksandstein-Bauelemente "<i>Biolit Vertical Green</i>" für eine individuelle Fassadenbegrünung. Diese können je nach Anforderung an die Gegebenheiten vor Ort angepasst und auch freistehend aufgestellt werden (Vorstellung der UNIKA Produkte: </p>	

			<p>kalksandstein.de/downloads-unika/category/17-bausysteme-produkte.html). Auch die Anlage vertikaler Gärten (https://www.sarahrivierearchitect.com/de/architektur-urbanes-wohnhaus-mit-begruenter-fassade-berlin-kreuzberg-deutschland.html) stellt eine interessante Option dar, es wäre ebenfalls zu prüfen, wie eine rechtliche Absicherung aussehen könnte wobei auch die Festsetzung von Pflegemaßnahmen zu beachten ist.</p>	
		5.7	<p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> So sehr wir auch die Anlage von Retentionsdächern und der Fassadenbegrünung befürworten, handelt es sich dennoch um keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatschG. Wir sehen zwar deutliche Effekte zur Verbesserung des Wohnumfeldes, aber keinen funktionalen Zusammenhang zwischen den geplanten Eingriffen und den konzipierten (Ausgleichs-) Maßnahmen. Dies betrifft umso mehr den Versuch die <i>"gedrosselte Einleitung gemäß wasserwirtschaftlicher Vorgaben"</i> (S. 10 des Entwurfs zum städtebaulichen Vertrag) als Teil der Ausgleichmaßnahmen anrechnen zu lassen. Die Einhaltung geltender Regeln, Gesetze und Vorgaben kann keinesfalls in irgendeiner Form als eine zusätzliche Leistung anerkannt werden! Und auch die Anlage von zwei Wasserspielen hat nicht den geringsten Bezug zu einem gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich entsprechend naturschutzfachlicher Standards. Gleiches gilt für die <i>"Nutzbarmachung privater Spielflächen gemäß Freianlagenplan"</i>. Im vorliegenden Fall werden städtebauliche (z.B. Denkmalschutz - Sichtbeziehungen), stadtentwicklungspolitische (z.B. Vermeidung von Autoverkehr) und naturschutzfachliche (z.B. Wiederherstellung zerstörter Biotopfunktionen) Betrachtungen unzulässig vermischt und in einen gemeinsamen "Ausgleichstopf" geworfen.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt. Die Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 7-87 erfolgte auf der Grundlage des "Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" (11/2017) im ausführlichen Verfahren getrennt nach Schutzgütern. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsbewertung zählen die extensive Dachbegrünung und der Einbau von Retentionsvolumen unter befestigten Dachflächen („Retentionsdach“) aus klimaökologischer Sicht im Zusammenhang mit der Klimaveränderung als besonders geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kap. 3.7.4). Die Begrünung der Dachfläche wird als Ausgleichsmaßnahme und der Einbau von Retentionsvolumen als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan berücksichtigt. In Kapitel 4.1.2.2 "Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss" des Berliner Leitfadens zur Eingriffsbewertung werden Zuschläge für Maßnahmen für die Reduzierung der Gewässerbelastung vergeben, die in die Eingriffsbewertung als Minderungsmaßnahmen einfließen. Für verdunstungsfördernde Maßnahmen (wie z.B. die Bewässerung von Flächen und Fassaden aus Regenswasserspeichern) sieht der Leitfaden einen Zuschlag für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vor. Ur-</p>

			<p>Wir fordern die betrachteten Eingriffe sauber zu trennen und die jeweils konzipieren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachvollziehbar aufzuschlüsseln.</p> <p>Wir lehnen entsprechend die auf S. 90 der Begründung zum B-Plan 7-87 geäußerten Auffassung zur Aufrechnung verschiedener Ausgleichskategorien ab. Dort heißt es: <i>"Gemäß der Aufstellung der Eingriffsbilanzen zu den Wertträgern zu den biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts kann der biotische Eingriff durch Aufwertungen in den abiotischen Wertträgern vollständig kompensiert werden."</i></p> <p>Unter Verweis auf das sog. Wannsee-Graben-Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 19.07.2013 warnen wir davor, von der funktionsbezogenen Betrachtung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzurücken. Der vorliegende B-Plan 7-87 läuft hiermit in Gefahr rechtlich angreifbar und ggf. sogar unwirksam zu werden.</p> <p>Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum hier, nachdem bereits eine aufwendige Bewertung der Eingriffe nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen vorgenommen wurde, auf einen derartig heiklen Ansatz für die Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen wird.</p> <p>Was auch immer die Motivation für das o.g. Vorgehen war, empfehlen wir diesen Teil der Begründung nach Rücksprache mit dem Investor und ggf. der UNB noch einmal dahingehend zu überarbeiten, dass nachvollziehbar wird, welche Ausgleichsmaßnahme konkret welchem Eingriff funktional zugeordnet werden kann und dies vorzugsweise so eindeutig wie möglich darzustellen.</p>	<p>sprünglich war planerisch vorgesehen, das Wasserspiel auf dem geplanten Marktplatz mit Regenwasser zu betreiben. Dieses Ziel ließ sich aus hygienischen Gründen jedoch nicht umsetzen. Der StEP Klima KONKRET stuft Brunnen mit Fontänen, künstliche Wasserfälle und Wasserspiele als vor allem für Stadtplätze geeignete Maßnahmen ein, die zur Abkühlung der Stadt beitragen. Gleichzeitig sind sie Gestaltungselemente, die die Aufenthaltsqualität deutlich steigern können. Daher wurden die geplanten Wasserspiele als Minderungsmaßnahme in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Mensch/Erholung berücksichtigt.</p> <p>Die Nutzbarmachung von privaten Spielflächen für die Allgemeinheit bedeutet, dass die Spielflächen durch einen privaten Bauträger hergestellt, aber nach der Herstellung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Zugänglichkeit der Kinderspielplätze für die Öffentlichkeit wird dinglich durch eine Dienstbarkeit gesichert. Damit ist eine Vergleichbarkeit mit der Bereitstellung öffentlicher Spielflächen gegeben (Schutzgut Mensch/Erholung).</p> <p>Das Urteil zum Wannsee-Grabenverfahren bezieht sich auf eine unzulässige Verrechnung von kompensatorischen Maßnahmen zwischen den Funktionen des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes. Entsprechend sieht der Berliner Leitfaden zur Eingriffsbewertung (S. 16) vor: "Bei der Maßnahmenplanung und Zuordnung ist in der Fachplanung wie in der Bebauungsplanung grundsätzlich zwischen den beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts einerseits und der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschafts-/Ortsbildes andererseits zu unter-</p>
--	--	--	--	---

					<p>scheiden. Das Prinzip der Multifunktionalität bleibt davon unberührt (vgl. DOLDE 2016: „Funktionsbezug von Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG - Rechtliche Stellungnahme“ der Rechtsanwälte Dolde Mayen & Partner im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 44f.)".</p> <p>Um die Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahmen für verschiedene Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen, wurden bzw. werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsbewertung:</p> <ul style="list-style-type: none">- der Kompensationsbedarf getrennt für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Stadtbild im vorliegenden Umweltbericht ermittelt;- Kompensationsmaßnahmen angestrebt, die eine Multifunktionalität von Flächen für alle Schutzgüter und Funktionen gewährleisten. <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird in der Tabelle 9 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen" in Kapitel 2.4.1 die kompensatorische Wirkung auf die unterschiedlichen Schutzgüter differenziert dargestellt. In Bezug auf die Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung (Kap. 2.4.3 des Umweltberichts) wird zusammenfassend dargestellt, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt (abiotische und biotische Komponenten) in der Gesamtheit durch die vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.</p> <p>Für die Eingriffsbilanz zum Landschafts- und Stadtbild ergibt sich bei der Umsetzung der Planung eine Wertverbesserung.</p>
--	--	--	--	--	--

		5.8	Artenschutz	<p><u>Artenschutz:</u> Wir begrüßen die Erstellung eines Artenschutzkonzeptes von 2017 für das Gebäude der alten Mälzerei, der bereits nachgewiesene Bruterfolg in einigen der angebrachten Nistkästen ist sehr erfreulich. Dennoch ist anzumerken, dass geeignete Brutplätze allein nicht ausreichen, um den dauerhaften Bestand einer Population zu sichern. Gleichermaßen bedeutend sind Störfaktoren und das Nahrungsangebot. Für uns ist der langfristige Erfolg der Maßnahmen noch unsicher.</p> <p>Die Fokussierung auf die Betrachtung von Niststätten bei gleichzeitiger Nicht-Beachtung der weiteren ökosystemaren Zusammenhänge, ist leider ein grundlegendes Problem in aktuellen Planungspraxis. Dies gilt auch für das vorliegende Tierökologische Gutachten (für weitere Brutvogelarten und Zauneidechsen) des Büros UmLand von 2018. Hierin heißt es zwar auf S. 11 in Bezug auf die beobachteten Brutvögel: <i>"Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität vorzusehen."</i></p> <p>Es finden sich aber weder im Gutachten selbst, noch im Umweltberichts des B-Plans oder dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages über die Anbringung von Nisthilfen hinausgehende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität. Da geplant ist, sich einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen als CEF-Maßnahme anrechnen zu lassen, ist diese verkürzte Betrachtung keinesfalls ausreichend. Um als CEF-Maßnahme anerkennbar zu sein, müssen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sein, die im vorliegenden Fall erst noch bearbeitet werden müssten (Erläuterung CEF-Maßnahmen BfN:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geltende Rechtslage zielt auf die Niststätten ab. Die artenschutzrechtliche Betrachtung im Umweltbericht folgt der geltenden Rechtslage. Trotz der intensiven Begehungen und Kartierungen konnten keine Nachweise für Reptilien erbracht werden. Ursache hierfür sind voraussichtlich die ungünstigen Habitatstrukturen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist auch eine Zuwanderung von Reptilien und Amphibien nicht zu erwarten.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betreffen daher insbesondere die Niststätten von europäischen Vogelarten. Ursache hierfür ist im vorliegenden Fall nicht eine unzureichende aktuelle Planungspraxis, sondern die von der Planung konkret betroffenen Arten und Populationen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass noch nicht die Festsetzung des Bebauungsplans, sondern erst die konkreten Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllen. Es ist dem Plangeber bewusst, dass zur Anerkennung von CEF-Maßnahmen eine Vielzahl von Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind insbesondere dann zu gewährleisten, wenn eine Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten ist. Dies ist hier nicht der Fall, da für die von der Planung betroffenen Arten keine besondere Störungsempfindlichkeit bekannt ist und diese Arten noch verbreitet sind und in hoher Dichte auftreten.</p> <p>Aus den vorliegenden Gründen ist eine Verlagerung der konkreten Ausgestaltung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in die Realisierungsphase durch Bauzeitenregelungen und eine ökologische Baubetreuung möglich. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen wird über die ökologische Baube-</p>
--	--	-----	-------------	--	---

			<p>https://www.bfn.de/themen/planung/eingriffe/besonderer-artenschutz/regelung-des-44-abs-5-bnatschg.html). Dies betrifft mindestens:</p> <p>Eine Darstellung der räumlich-funktionalen Zusammenhänge des Ökosystems im Hinblick auf durch die Planungen betroffenen Arten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung eines Konzeptes zum Erhalt der gesamten durch den geplanten Eingriff betroffenen ökologischen Funktionen im engen räumlichen Zusammenhang. - Eine Begründung warum vom Erfolg der Maßnahmen mit einer "hohen Prognosesicherheit" auszugehen ist, mit einem nachvollziehbaren Beleg im Hinblick auf die einzelnen Funktionen. - Konzeption eines wirksamen Monitorings mit Steuerungswirkung bezüglich der Maßnahmen. - Ein Beleg über die vollständige Wirksamkeit der Maßnahmen vor dem Eingriffszeitpunkt. <p>Entsprechend dem bisherigen Stand der Planungen können wir uns bisher nicht dem Fazit des Tier-ökologischen Gutachtens von 2018 anschließen: <i>"Für die nachgewiesenen Brutvogelarten ist damit, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, nicht mit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit (...), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen könnten, zu rechnen."</i></p> <p>Bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen wird im entsprechenden Gutachten darauf verwiesen, dass unter den gegebenen Bedingungen nur ein geringer Teil potentieller Verstecke und Quartiere begutachtet werden konnte. Daher ist im weiteren Baugeschehen mit erhöhter Vorsicht vorzugehen, da spätere Funde nicht</p>	<p>gleitung gewährleistet. Die Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung wird planungsrechtlich durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p>
--	--	--	--	---

			<p>ausgeschlossen werden können. Die Öffnung der Dächer und die Fällung von Bäumen sollte, im Beisein eines Gutachters, behutsam erfolgen, um die Störung ggf. vorhandener Tiere auszuschließen. Sollten dabei besetzte Niststätten oder Fledermausquartiere gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und nach Ausflug der Jungen die Niststätten fachgerecht zu beseitigen. Weitere bei der Nachkontrolle festgestellte Lebensstätten müssen ebenfalls nach den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Wir sehen die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung als zwingend erforderlich an.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass sowohl durch weitere Funde von Fledermäusen, als auch durch ein evtl. doch noch nachgewiesenes Zauneidechsenvorkommen zukünftiger Handlungsbedarf entstehen könnte. Sogar die Möglichkeit eines Auftretens von Amphibien ist gegeben, da im Lichtenrader Dorfteich eine sehr große Population von Erdkröten nachgewiesen wurde. Eine Überquerung des Lichtenrader Damms ist zwar als unwahrscheinlich anzusehen, aber die Möglichkeit kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme für das Biotop "vegetationsfreie und -arme Sandflächen" im nördlichsten Teil des Planungsgebietes, fordern wir die Anlage eines Sandariums (https://www.wildbienen.info/artenschutz/nisthilfen_06.php) an einer geeigneten Stelle im Planungsgebiet, wobei darauf zu achten ist, dass eine Offenhaltung von Vegetation dauerhaft gesichert ist.</p> <p><u>zusätzliche Maßnahmen:</u> Die an das B-Plan Gebiet angrenzenden Lärmschutzwände entlang der Dresdner Bahn sind nicht Teil dieses B-Plan Verfahrens, wir möchten dennoch an dieser Stelle noch einmal darauf hinweisen, dass die Anlage von Kleintierdurchlässen zu beachten ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan, sondern berühren andere Planungen (der Bahn) oder nachgeordnete Verfahren (Baugenehmigung). Die Hinweise werden an die verantwortlichen Stellen weitergeleitet.</p>
--	--	--	---	--

			<p>Es wäre wünschenswert, wenn sich der Vorhabensträger verpflichten würde, über die Ausgleichsmaßnahmen hinaus freiwillig die Förderung der Artenvielfalt in der Stadt am Neubau zu unterstützen. Dies würde zu einem Imagegewinn bei sehr geringen Kosten, aber hohem gesamtstädtischem Nutzen führen. Informationen zu möglichen Maßnahmen finden sich in der Broschüre <i>"Tiere als Nachbarn – Artenschutz an Gebäuden"</i> (https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/artenschutz_an_gebaeuden.shtml) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.</p> <p>Der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte verbindlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Wir verweisen hierzu auf das Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2014. (https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml)</p> <p>Vogelschlag ist in Zeiten des immensen Artenrückgangs, inzwischen sogar auch der verbreiteteren Arten, nicht mehr zu vernachlässigen und sollte bei Neubauten in der Planung berücksichtigt werden (https://www.bund-berlin.de/service/publikationen/detail/publication/vogelschlag/).</p> <p>Als Beitrag zum Insektenschutz, aber auch im Sinne der menschlichen Gesundheit sowie der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). (https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html). Vorzugsweise sollte ambientes bzw.</p>	<p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und überarbeitet. Auch in der Stellungnahme wurde das hohe Qualitätsniveau anerkannt und es wurden keine grundsätzlichen Bedenken, sondern Verbesserungsvorschläge geäußert, die teilweise berücksichtigt werden könnten.</p>
--	--	--	--	--

				<p>warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit, bspw. der Anwohner, kommen.</p>	
6	Bürger*in 6 22.12.2019	6.1	Verfahren, Bekanntmachung	<p>Zunächst beantragen, wir Wiedereinsetzung in den vorigen Stand mit dem Ziel, auch jetzt noch - nach Ablauf des offiziellen Beteiligungszeitraums - wirksam Einwendungen gegen die geplante Bebauung 7-87 erheben zu können. Es wird im Folgenden detailliert Stellung genommen.</p> <p>Wir geben unsere Stellungnahme leider deshalb erst nach Beendigung des Zeitraums der Beteiligung (30.09.2019 bis 1.11.2019) ab, weil wir bis zum 15.12.2019 von dem Bebauungsplan 7-87 mit letztem Stand, welcher wesentliche Änderungen zum vorherigen Bebauungsplan 7-87 aus dem Jahre 2018 (zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) enthält, keine Kenntnis hatten.</p> <p>Laut § 25 Abs. 3 VwVfG zur frühen Öffentlichkeitsbeteiligung hätten wir als direkt betroffene Dritte über „die Ziele des Vorhabens, die Mittel, es zu verwirklichen, und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens unterrichtet“ werden sollen und die Behörde sollte darauf hinwirken, dass uns als betroffene Öffentlichkeit die „Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben“ wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bevölkerung wurde über Ort und Dauer der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.09.2019 (Nr. 39 S. 5923 f.) informiert. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Darüber hinaus erfolgte eine zusätzliche Information über die Offenlage durch Anzeigen in der Tagespresse am 27.9.2019 (Morgenpost und Tagesspiegel), eine Veröffentlichung auf der Internetpräsenz des Bezirksamtes, das Aktive Zentrum Lichtenrade sowie durch die Verteilung einer Hauswurfsendung in der direkt angrenzenden Nachbarschaft.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen zur ortsüblichen Bekanntmachung wurden hierdurch ausreichend berücksichtigt, da in Berlin die Veröffentlichung im Amtsblatt als ortsübliche Bekanntmachung vorgesehen ist. Der Hinweis, dass Veröffentlichungen in der Tagespresse und im Aktiven Zentrum nur ältere Bewoh-</p>

			<p>Einem Telefonat mit Frau XXXX vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 16.12.2019 zufolge, seien die lokalen Bewohner über die Morgenpost, den Tagesspiegel, das Aktive Zentrum (AZ) in der Bahnhofstraße, eine Veröffentlichung des Amtsblatts, eine Veröffentlichung auf der Internetpräsenz des Bezirksamtes sowie durch Hausversendungen am 27.09.2019 informiert worden. Wir, die Zeile 4, sind durch die Lage unserer Häuser unmittelbar von der geplanten angrenzenden Bebauung betroffen und versichern hiermit - und zwar jeder für sich persönlich - dass niemand von uns eine sog. Hausversendung in Form eines Flyers o. ä. erhalten hat. Dies kann erforderlichenfalls noch zusätzlich an Eides statt versichert werden. Sollte die Investorengruppe oder das Bezirksamt behaupten, es seien Hauswurfsendungen verteilt worden, wird dies hiermit bereits jetzt bestritten. Um entsprechenden Nachweis wird gebeten.</p> <p>Wir haben darüber hinaus in unserem Baugebiet nachgefragt und erfahren, dass die anderen Eigentümer der Zeilen 1, 2, 3 und 5 ebenso keine Hausversendungen erhalten haben. Zudem sind wir der Auffassung, dass Anzeigen in Zeitungen und dem Aktiven Zentrum lediglich eine ältere Zielgruppe ansprechen und nicht geeignet erscheinen, um vor allem die direkt betroffenen Anwohner umfassend einzubinden und zu beteiligen. Das bedeutet, dass das erfolgversprechendste und daher wichtigste Instrument zur Aufklärung nicht genutzt wurde, um eine Bewusstseinsbildung bei der betroffenen Öffentlichkeit herzustellen. Es kann nicht davon ausgegangen und erwartet werden, dass wir als direkt betroffene Anwohner die genannten zwei Zeitungen zufällig abonnieren oder im Internet zufällig auf die Internetpräsenz stoßen. Dies ist umso mehr verwunderlich, da das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg doch speziell ein Merkblatt für Investoren veröffentlicht hat, nach welchem Empfehlungen zur frühzeitigen Information und</p>	<p>ner*innen ansprechen würden, unterliegt der subjektiven Meinungsbildung. Eine in der Stellungnahme vorgeschlagene umfassende Beteiligung der direkt betroffenen Anwohner*innen, ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Die gewählten Informationsmedien gehen damit über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinaus.</p> <p>Ferner betrifft das in der Stellungnahme zitierte Merkblatt nur Vorhabengenehmigungen, die nicht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erteilt werden. Im Rahmen dieses Projektes gelten ausschließlich die Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Baugesetzbuchs.</p> <p>Obwohl die Stellungnahme nach der Beteiligungsfrist eingereicht wurde, wird sie im laufenden Beteiligungsverfahren in die Abwägung eingestellt.</p>
--	--	--	--	--

			<p>Aufklärung der betroffenen Öffentlichkeit gegeben werden, so dass die Schlussfolgerung nahe liegt, die Einbindung der betroffenen Bewohner würde dem Bezirksamt sehr am Herzen liegen.</p> <p>Wir hätten daher auch erwartet, dass eine Beteiligung nicht in Form einer einfachen Hauswurfsendung oder eines Flyers an uns erfolgen kann, sondern als postalischer Brief mit Zugangsnachweis an unsere Häuser hätte versendet werden müssen, beispielsweise per Einschreiben.</p> <p>Darüber hinaus bleibt auch festzuhalten, dass die Investorengruppe und im speziellen Herr XXXX, uns auch nicht - entgegen den Empfehlungen des Merkblattes des Bezirksamtes über die Änderungen im neuen Bebauungsplanentwurf informiert hat.</p> <p>Hiermit bitten wir ausdrücklich in Zukunft über das o.g. Bauvorhaben informiert zu werden und bitten ebenfalls aus den dargelegten Gründen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 7-87 vom 12.09.2019 wie folgt auch trotz Beendigung der Auslegungsfrist am 1.11.2019 zu berücksichtigen.</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 7-87 vom 12.09.2019:</p> <p>Wir beziehen uns auf den neuen Bebauungsplanentwurf 7-87 vom 12.09.2019 im Vergleich zu dem vorherigen Plan aus 2018 und legen hiermit begründeten Widerspruch gegen die folgenden Änderungen bzw. Planungen im Bebauungsplan 7-87 ein:</p>	
		6.2	<p>Besonnung</p> <p>1. Wir legen Widerspruch gegen die geplanten IV und V Stockwerke für Haus 1 Flurstück 130/218, Nordbereich, ein.</p> <p>Aus unserer Perspektive werden die geplanten vier bis fünf Stockwerke aufgrund des Sonnenverlaufs den Großteil des direkten Tageslichts wegnehmen, sodass die Lichtverhältnisse in den Häusern und den Gärten deutlich verschlechtert werden. Wir haben diese Häuser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung bezüglich einer Beeinträchtigung der Besonnung und Privatsphäre wird ausführlich unter Punkt 6.4 dieser Abwägung behandelt. Die bauliche Entwicklung der südlich angrenzenden Grundstücke wird Auswirkungen auf die Besonnung, insbesondere der Gärten haben. Die Belange der Nachbarschaft</p>

			in der Absicht gekauft, Süd-/Westausrichtungen unserer Gärten und dadurch nachmittags und abends Sonne zu haben, die uns mit dem geplanten hohen Gebäude Haus 1 genommen werden. Damit sind wir nicht einverstanden.	wurden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und beachtet. (s. auch Abwägungspunkt 6.4).
	6.3	Anzahl Vollgeschosse	<p>Des Weiteren widersprechen wir der Planung mit vier bis fünf Stockwerken, weil sie nicht in die Landschaft der Einfamilien-Reihenhäuser passt und die wichtige Sichtbeziehung zur Alten Mälzerei aus unserer Perspektive erheblich gestört wäre -die Alte Mälzerei wäre von uns aus gesehen praktisch vollständig verschwunden. Wir haben uns damals für die Häuser in dieser Lage entschieden, weil wir den Ausblick auf die Alte Mälzerei und den Wald dahinter und der damit einhergehenden Privatsphäre schätzten. Wir gehen davon aus, dass mit jedem höheren Stockwerk die Sicht und die Privatsphäre ein Stück weiter verloren geht.</p> <p>Auch aus der Perspektive der neuen Bewohner der Neubauwohnungen in Haus 1 fordern wir keine vier bis fünf Stockwerke hohen Gebäude zu errichten, weil bereits zum heutigen Zeitpunkt klar ist und sogar im Bebauungsplan 7-87 vom 12.09.2019 sogar explizit festgehalten worden ist, dass davon ausgegangen wird, dass die Wohnungen, höher als im dritten Stockwerk gelegen, großer Lärmbelastung von Seiten der Bahnanlage und der zukünftigen Dresdner Bahn (ICE und Güterzügen mehrmals in der Nacht und in regelmäßigen Zeitabständen tagsüber) ausgesetzt sind. Darauf verweist auch der folgende Absatz im neuen Bebauungsplan 7-87: "Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Bahnanlage [...] mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Erker, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante städtebauliche Figur wird der zentralen Lage am Bahnhof Lichtenrade sowie der Eingangssituation des Stadtteilzentrums Lichtenrade gerecht. Im Plangebiet selbst (Wohngebäude mit 7 Geschossen) sowie in unmittelbarer Umgebung (entlang Bahnhofstraße sowie westlich der Bahngleise) sind Gebäude mit vergleichbaren Gebäudehöhen vorzufinden. Ferner wird durch eine 4- bis 5-geschossige Bebauung ein städtebaulich fließender Übergang von der deutlich höheren Alten Mälzerei zur Umgebungsbebauung an der Nuthestraße gebildet. Die geplante Bebauung fügt sich somit städtebaulich in die Umgebung ein.</p> <p>Auf die benannten schalltechnischen Beeinträchtigungen der geplanten Gebäude (u. a. Haus 1) wird mit Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung, Schalldämmung der Außenbauteile und Verglasung von Außenwohnbereichen) so reagiert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>Mit der Planung soll insbesondere dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entsprochen werden.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>

			<p>Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, ab dem dritten Vollgeschoss nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig." (Quelle: Absatz 4.3. Bebauungsplan 7-87 vom 12.09.2019). Dies gilt umso mehr, da die Deutsche Bahn zum heutigen Zeitpunkt keine Lärmschutzwand in der neuen Siedlung (Nordbereich, Flurstück 130/218) plant.</p> <p>Aus den genannten Gründen sehen wir uns durch die geplanten vier bis fünf Stockwerke in unserer Lebensqualität in Zukunft eingeschränkt und befürchten auch einen großen Werteverlust unserer Grundstücke und Eigentumshäuser.</p> <p>Im Interesse aller Beteiligten, der bestehenden Eigentümerschaft in der Nuthestraße 53f-53l und den neuen Bewohnern der Neubauwohnungen im Haus 1, sollten Sie daher von den geplanten 4 bis 5 Stockwerken absehen.</p> <p>Wir fordern, dass das Haus 1 auf dem Flurstück 130/218 maximal mit 3 Stockwerken (Erdgeschoss zählt hierbei als erstes Stockwerk) geplant wird.</p>	
	6.4	Abstand, Besonnung	<p>2. Wir legen Widerspruch gegen den geplanten zu geringen Abstand zwischen südlicher Grundstücksgrenze 2292 und nördlicher Bebauung auf Flurstück 130/218 ein.</p> <p>Derzeit entnehmen wir den Plänen, dass die Gebäudeaußengrenze des geplanten Haus 1 lediglich 10 (!) m von unserer Grundstücksaußengrenze entfernt liegen soll. Dies ist für uns so nicht hinnehmbar, da dadurch ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Privatsphäre, Sonneneinwirkung, Sichtbeziehung gegeben wäre. Die geplanten Änderungen schränken uns in unserer Privatsphäre und Lebensqualität ein und bedeuten einen Werteverlust für unsere Grundstücke und Eigentumshäuser.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften werden nicht nur eingehalten, sondern übererfüllt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Besonnung, der Privatsphäre und eines angemessenen Sozialabstands ausgeschlossen werden kann. Diese Einschätzung beruht auf der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Gemäß dieser Rechtsprechung kann unter dem Blickwinkel der Belichtung, Besonnung und Belüftung und etwaiger Einsichtsmöglichkeiten keine über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgehende Rücksichtnahme verlangt werden, da das Abstandsflächenrecht eben</p>

					<p>diesen Schutzzweck erfüllt (BVerwG 22.11.1984 – 4 B 244/84).</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung schützt das Rücksichtnahmegebot auch nicht den Erhalt bisheriger Aussichsmöglichkeiten von einem Grundstück. Es besteht auch kein Anspruch, dass eine bisherige günstige Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07). Grundstückseigentümer*innen haben demnach auch eine Verschattung ihres Grundstücks zu dulden, sofern die Grenzabstände und Abstandsflächen eingehalten werden (Sächsisches OVG 4.8.2014 – 1 B 56/14).</p> <p>Gleiches gilt für Einsichtmöglichkeiten durch neue Fenster auf ein bestehendes Grundstück. Es gehört zur Normalität in den besiedelten Bereichen, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088). Das Abstandsflächenrecht wirkt somit in beide Richtungen. Einerseits beschränkt es das Eigentumsrecht unter dem Blickwinkel der Belichtung, Besonnung und Belüftung und etwaiger Einsichtmöglichkeiten zum Schutz der Nachbar*innen, andererseits wird das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die Schutzziele normiert und steckt hiermit den Rahmen für die persönliche Baufreiheit von Eigentümer*innen.</p> <p>Der vorliegende Siedlungsbereich stellt auch keine atypische Situation dar, da das betroffene Bestandsgebäude ebenfalls die Aussichsmöglichkeiten der wiederum nördlich angrenzenden Bebauung beschränkt und selbst auch Fenster zu privaten Freiflächen der nördlich angrenzenden Wohngebäude aufweist.</p>
--	--	--	--	--	--

				<p>Es wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die geplante vier- bis fünfgeschossige Bebauung unter der Berücksichtigung einer Übererfüllung der vorgeschriebenen Abstandsflächen auch keine erdrückende Wirkung für das nördlich angrenzende Grundstück verursacht.</p> <p>Bei einer zu erwartenden Gebäudehöhe von 12 m bei 4 Geschossen bzw. 15 m bei 5 Vollgeschossen beträgt die erforderliche Abstandsfläche gem. § 6 BauO Bln 4,8 bzw. 6,4 m. Die nachbarschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts werden mit dem Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 8,5 m nicht verletzt (s. auch Pkt. 6.5).</p> <p>Der tatsächliche Abstand zwischen dem Neubau im Plangebiet (Haus 1) und dem Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück (Nuthestraße 53) beträgt zwischen 27,5 und 32,5 m. Dieser Abstand übersteigt somit die übliche Breite einer städtischen Quartiersstraße mit Fahrbahn, Radfahrstreifen, Parkfläche und Gehweg.</p> <p>Ferner befindet sich an der Grenze des Nachbargrundstücks ein 2 m hoher Lärmschutzwall, der zumindest die Einsichtmöglichkeiten in den Erdgeschossen beider betreffenden Gebäude behindert.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre erfolgt, noch eine bedrängende Wirkung erzeugt wird. Einen Anspruch auf vollständigen Schutz vor Einsichtmöglichkeiten gibt es nicht.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
	6.5	Besonnung	3. Wir legen Widerspruch gegen die Drehung des Hauses 1 auf dem Flurstück 130/218 ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			<p>Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, werden uns die geplanten fünf Stockwerke des Hauses 1 nach der Drehung aufgrund des Sonnenverlaufs in dieser Region unser Tageslicht wegnehmen und den ganzen Tag über Schatten auf Häuser und Gärten abgeben. Ursprünglich waren die Seitenflügel des kürzeren Gebäudes zu unserer Seite hin geplant; durch die Drehung wurde die längere und mit fünf Stockwerken höhere Seite zu uns gewandt. Damit sind wir nicht einverstanden. Des Weiteren haben wir die im ursprünglichen Plan festgehaltene Grünfläche im Innenhof von Haus 1 auf dem Flurstück 130/218 begrüßt, die im neuen Plan entfällt bzw. nicht mehr gut erreichbar wäre.</p> <p>Auch diese geplanten Änderungen schränken uns in unserer Privatsphäre und Lebensqualität ein und bedeuten einen Werteverlust für unsere Grundstücke und Eigentumshäuser.</p> <p>Wir fordern eine Rückkehr zum ursprünglichen Plan, in dem die längere Seite des Hauses 1 auf dem Flurstück 130/218 an der Bahn verlief und nur ein kurzer Seitenflügel zu unseren Gärten zeigte.</p>	<p>Im Hinblick auf Belichtung und Besonnung sind gesunde Wohnverhältnisse bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 0,4 H gewährleistet. Bei den benannten Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Abstandsflächen zu der Umgebungsbebauung deutlich größer als nach Berliner Bauordnung erforderlich.</p> <p>Der Abstand zwischen dem Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets (Haus 1) und der Grundstücksgrenze beträgt 8,5 m, der Abstand zu der Neubebauung an der Nuthestraße 53 beträgt insgesamt 27,5 und 32,5 m. Die nach Berliner Bauordnung erforderliche Abstandsfläche für den 4-5-geschossigen Neubau beträgt maximal 6,4 m.</p> <p>Von einer unzumutbaren Verschattung der angrenzenden Grundstücke bzw. der Freiflächen und Gärten, die gesunde Wohnverhältnisse bzw. die Privatsphäre erheblich beeinträchtigen würden, ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Die Forderung einer Drehung des geplanten Gebäudes kann ohne weitere Angaben nicht nachvollzogen werden, da sich der geplante Baukörper mit seinen "langen und kurzen Flügel" weiterhin in der Flucht des Bestandsgebäudes und entlang der Gärten befinden würde.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Neuausrichtung des geplanten Gebäudes hatte schalltechnische und städtebauliche Gründe. Hierdurch soll eine klare Trennung der öffentlichen und privaten Flächen erreicht werden. Ferner konnte durch die Drehung des Gebäudes und den dadurch zurückgesetzten inneren Bereich des Gebäudekörpers ein größerer Abstand zu den Bahnanlagen erreicht werden. Einzelne Wohnungen liegen von der direkten Lärmquelle abgewandt und werden dadurch abgeschirmt. Die Abschirmung bewirkt im Unterschied</p>
--	--	--	---	---

				<p>eine Minderung um bis zu 5 dB(A). Aufgrund der größeren Entfernung ergeben sich geringere Beurteilungspegel an den lärmzugewandten Fassaden. Insgesamt wurde damit eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen erreicht, die Lärminderung erfahren. Für die gestalteten privaten Freiflächen war - entgegen der Aussage der Stellungnahme - zu keinem Zeitpunkt der Planung eine öffentliche Zugänglichkeit vorgesehen. (s. auch Abwägungspunkt 6.4) Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
	6.6	<p>Aufstockung des Bestandswohngebäudes</p>	<p>4. Wir legen Widerspruch gegen die Aufstockung der Wohnscheibe von VII auf VIII-IX Stockwerke ein. Die Aufstockung der sog. Wohnscheibe, die auf IX Stockwerke hinauslaufen soll, passt nicht in die Landschaft der Umgebung der Alten Mälzerei, die umgeben ist von dreigeschossigen Wohnbauten und Einfamilienhäusern. Sie stört das Gesamtbild und widerspricht den bestehenden Regelungen zum Denkmalschutz für die Umgebung der Alten Mälzerei in Lichtenrade. Wir fordern: keine Aufstockung der Wohnscheibe und den Verbleib bei VII Stockwerken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das konkrete Erfordernis zur Aufstockung des Bestandswohngebäudes resultiert aus dem berechtigten öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Ferner wird durch die Umgestaltung der Bahnhofstraße der Bereich am S-Bahnhof Lichtenrade städtebaulich belastet, da die Blickbeziehungen in das geplante Stadtquartier durch die Troglage beeinträchtigt werden. Das geplante Stadtquartier soll nun auch das neue Zentrum Lichtenrades bilden. Hierfür wird die Alte Mälzerei derzeit saniert und soll zukünftig öffentliche Nutzungen beherbergen, wie z. B. die Stadtteilbibliothek. Um der Funktion als neues Stadtteilzentrum gerecht zu werden, soll das urbane Stadtquartier eine architektonische Qualität aufweisen, welche aufgrund der Umgestaltung der Bahnhofstraße (Troglage) nur sehr eingeschränkt wahrgenommen werden kann. Dem Bestandswohngebäude entlang der Bahnhofstraße kann somit aufgrund der exponierten Lage die Bedeutung einer städtebaulichen Visitenkarte zugeschrieben werden. Um die Bedeutung des neuen Stadtquartiers zu verdeutli-</p>

					<p>chen, soll das Bestandswohngebäude an der Bahnhofstraße (Wohnscheibe) architektonisch aufgewertet werden, weshalb hier eine Aufstockung mit architektonischer Qualität ermöglicht werden soll.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Bestandswohngebäudes an der Bahnhofstraße (Wohnscheibe) zur Alten Mälzerei und zur nördlich an das Plangebiet grenzenden Wohnbebauung, wird das Ortsbild durch eine Aufstockung nicht negativ beeinflusst.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Zwölf Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben erneut eine Stellungnahme ab und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt.</p>					
1	Eisenbahn-Bundesamt 30.09.2019			<p>In Bezug auf den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan der Hinweis, dass die den schalltechnischen Untersuchungen zugrundeliegenden Verkehrsprognosen nach wie vor nicht zu den Planungen der Dresdner Bahn passen. Dabei stimmen die Zahlen der S-Bahn (70 nachts) nur bis Lichtenrade. Die Gesamtanzahl der Züge kann dem Planfeststellungsbeschluss bspw. zum PFA 1 (https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/PF/Beschluesse/Berlin/51_Dresdner-Bahn_PFA1.pdf?__blob=publicationFile&v=4) auf S.137 sowie zum PFA 3 ebenfalls auf S. 137 (https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/PF/Beschluesse/Brandenburg/51_PF_Dresdener_Bahn_PFA3_Berlin_Suedkreuz_Blankenfelde.pdf?__blob=publicationFile&v=3) entnommen werden. Gleichzeitig wurden in der Nacht Dreiviertelzüge und nicht Halbzüge in Ansatz gebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis der Stellungnahme ist zwischen dem Schallgutachter und dem Eisenbahnbundesamt eine Abstimmung (AiR 10/2019) erfolgt. Demnach stimmen die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Verkehrszahlen der S-Bahn von insgesamt maximal 70 Zügen auf beiden Richtungsgleisen pro Nacht mit denen des Planfeststellungsbeschlusses bis Lichtenrade überein. Ab Lichtenrade fahren in der Nacht noch 40 Züge Richtung Blankenfelde weiter, die anderen 30 Züge fahren in eine südlich des Plangebiets gelegene Parkposition und dann in Gegenrichtung wieder zurück. Um den Parkvorgang und die damit möglichen zusätzlichen Geräusche zu berücksichtigen, wurde in der schalltechnischen Untersuchung von einer Durchfahrt von 70 Zügen aus beiden</p>

				<p>Ihre Ausführungen zu den Erschütterungen nehme ich lediglich zur Kenntnis und hoffe, dass der städtebauliche Vertrag, den ich nach wie vor nicht für das richtige Instrument halte, aussagekräftige Festlegungen trifft.</p>	<p>Richtungen am Plangebiet ausgegangen. Dies entspricht einem Maximalwertansatz. Im tatsächlichen Betrieb wird es südlich des Plangebietes zu geringeren Immissionspegeln kommen als berechnet. Aufgrund der Tatsache, dass Emissionsgeräusche der S-Bahn durch die beiderseits der Strecke geplanten hohen Lärmschutzwände von 5 m einen deutlich geringeren Immissionseinfluss auf die Wohnbauten im Plangebiet haben als die der Fernbahn, wirkt sich der o.g. Maximalwertansatz im Plangebiet nicht relevant aus. Aus demselben Grund hat eine Berücksichtigung von Dreiviertel-Zügen (24 Achsen) statt Eineinhalb-Zügen (16 Achsen) keinen Pegel erhöhenden Einfluss auf den Gesamtimmissionspegel durch Schienenverkehr im Bereich der im Plangebiet und entlang der Schienenwege gelegenen Wohnbebauung. Daher behalten die Berechnungsergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung, deren Beurteilung und auch die daraus resultierenden Vorschläge für textliche Festsetzungen Gültigkeit. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
2	<p>Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bauen Stadtentwicklungsamt Kitaplanung 02.10.2019</p>	2/1	Kita-Plätze	<p>Ich habe Ihnen soweit mir jetzt möglich die Berechnung der Kitaplätze vorgenommen, ist dieses Jahr problematisch, weil noch keine aktuelle Bevölkerungsprognose vorliegt und die alte für die Kitaplanung nicht zu verwenden ist. Ich habe die Geschossfläche von 21.985 m² zu Grunde gelegt, daraus ergeben sich dann 21,5 also 22 Plätze (halbe Plätze gibt es nicht). In den bisherigen Gesprächen bin ich davon ausgegangen, dass dort mehr als 21 Plätze entstehen sollen. Ist dem noch so? Wenn nicht wird es sehr schwierig eine Kita mit 22 Plätzen wirtschaftlich zu betreiben. Aus diesem Grund erteilt die Kitaufsicht in der Regel keine Betriebserlaubnis mehr für weniger als 25 Plätze. Es wäre daher gut, wenn wir</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zufolge ist zur Berechnung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen nur die durch das Vorhaben entstehende Geschossfläche Wohnen zu berücksichtigen. Bereits bestehende Wohngebäude sowie nach geltendem Planungsrecht genehmigungsfähige Vorhaben liegen nicht im Anwendungsbereich des Berliner Modells. Im Plangebiet wäre auf Grundlage der geltenden Bebauungspläne 7-45 und XIII-31 die Errichtung von 826 m² Geschossfläche Wohnen zulässig. Ferner be-</p>

				wenigstens die 25 Plätze im Städtebaulichen Vertrag festsetzen könnten.	steht im Plangebiet ein Wohngebäude mit einer Geschossfläche von 3.283 m ² . Abzüglich dieser Geschossfläche ist für das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 eine Geschossfläche Wohnen von 21.159 m ² anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Bedarf an 21 Kinderbetreuungsplätzen. Eine entsprechende Erläuterung ist in der Begründung in Kap. IV.3 enthalten. Vom Projektträger erfolgt ein Nachweis der erforderlichen Plätze im Plangebiet oder eine Kostenübernahme von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und von Grundschulplätzen immer nur bezogen auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf, auch wenn das Land Berlin Einrichtungen mit einem höheren Platzangebot erstellt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.
3	Berliner Feuerwehr Zentraler Service Fahrzeuge und Geräte - Löschwasserversorgung 08.10.2019	3/1	Löschwasser	Nach Überprüfung Ihrer Anfrage habe ich im Rahmen meiner Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke vorgefunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.
4	ITDZ 04.10.2019	4/1		Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keinen abwägungsrelevanten Inhalt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.
5	NBB 07.10.2019	5/1	Anlagenbestand	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetriebsverantwortung namens und im Auftrag der GASAG	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der in der Stellungnahme benannten Leitungsträger vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen

			<p>AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p>	<p>Flächen ist regelmäßig entbehrlich. Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einzuholen.</p>
--	--	--	--	---

			<p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans/entwurfs/Flächennutzungsplans/entwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	
--	--	--	--	--

				<p>Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Netzplanung, Herrn xx, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, E-Mail: xx@nbb-netzgesellschaft.de oder Herrn xx, Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, E-Mail: xx @nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind Herr xx, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. xx, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.</p> <p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1:500/Plangröße DIN A1) Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p>	
6	Landeseisenbahnbehörde 14.10.2019	6/1		<p>Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde Berlin, der Landes-eilbahnbehörde Berlin und der Technischen Aufsichtsbehörde Berlin bestehen keine Einwände zu dem B-Plan Entwurf 7-87.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keinen abwägungsrelevanten Inhalt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>

7	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 14.10.2019	7/1	Ziele der Raumordnung	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. - Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. <p>Erläuterungen: Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlagen seit unserer letzten Stellungnahme zum BP 7-87 (Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung v. 18.01.2019) ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Gleichzeitig verlieren alle vorherigen Stellungnahmen ihre Gültigkeit. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (Urbanes Gebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" mit max. 2.500 m2 Gesamtverkaufsfläche) sind hier grundsätzlich zulässig.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) - Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
---	--	-----	-----------------------	--	--

8	Berliner Forsten 18.10.2019	8/1	Städtebau- licher Vertrag	<p>Sie hatten mich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 7-87 sowie des städtebaulichen Vertrages mit seinen Anlagen informiert. Der Vertragstext liegt bzgl. der Waldumwandlung und der Walderhaltungsabgabe im Entwurf vor (vgl. § 12 Abs. 4). Die Regelungen sind zzt. noch unvollständig. Im § 17 sind die Bürgschaften geregelt. Dort sollte auch die Walderhaltungsabgabe in Höhe von 27.017 Euro über eine Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert werden. Nach meiner Ansicht sind die vertraglichen Regelungen aus dem Bebauungsplan 7-65 VE Bessemer Straße (vgl. Anlage) als "Muster" für eine ähnliche Formulierung des Durchführungsvertrages des B-Plans 7-87 zweckmäßig. Der B-Plan 7-65 VE ist allerdings ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und ich weiß nicht, wann und durch wen der B-Plan 7-87 umgesetzt wird. Der Wald sollte nicht vorfristig gerodet werden, sondern erst wenn auch das Haus 1 (vgl. städtebaulichen Entwurf, BEA Berlin) bauordnungsrechtlich genehmigt wird. Bitte informieren Sie mich über die weitere Vorgehensweise.</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Vertragserfüllungsbürgschaft für die Walderhaltungsabgabe ist in § 17 Abs. 1 Buchstabe d des städtebaulichen Vertrags durch Verweis auf § 12 des Vertrags bereits gesichert. Gemäß § 17 Abs. 1 Buchstabe d wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Herstellungs- und Entwicklungspflege nach § 12 des Vertrages gesichert. In § 12 ist geregelt, dass sich die Projektträgerin verpflichtet, einen fachrechtlichen Ausgleich nach Landeswaldgesetz zu leisten, der mit den Berliner Forsten abzustimmen ist. Die Ausgleichszahlung beträgt brutto 27.017 Euro. Die Zahlung ist vor Beginn der Rodungsmaßnahmen fällig. Da es sich vorliegend um einen forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan handelt, ist die Voraussetzung zur Fällung des Waldes gegeben, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Die Erteilung der Baugenehmigung für Haus 1 als Voraussetzung für die Waldrodung zu machen, ist nicht erforderlich, da sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet.</p>
9	Vattenfall Wärme 17.10.2019	9/1	Anlagenbe- stand	<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keinen abwägungsrelevanten Inhalt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.</p>
10	SenUVK VD21 30.10.2019			<p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Ingenieurbau Erhaltung/Betrieb (SenUVK V D) hatte zuletzt mit Datum vom 30.01.2019 noch unter der damaligen Bezeichnung SenUVK, V 01 eine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

			<p>Im vergangenen Monat war SenUVK V D am Planfeststellungsverfahren zur 1. Planänderung EÜ Bahnhofstraße (Dresdner Bahn) involviert, so dass nach aktuellem Kenntnisstand folgende Stellungnahme zum 7-87 abgegeben wird:</p> <p>Voraussetzung ist, dass die in der Planzeichnung verortete, neue Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße mit der Planung und der Planfeststellung zum Vorhaben der DB Netz AG übereinstimmt. Sollte es hier Differenzen geben, wären diese vor Festsetzung auszuräumen. In der Begründung zum 7-87 wurde keine Angabe für die Breite der Fläche der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2 gefunden. SenUVK, V 01 hatte mit Stellungnahme vom 11.04.2018 eine Mindestbreite von 3 m gefordert. Ausgenommen davon bleibt nur die Engstelle am denkmalgeschützten Gebäude. Das Herausmessen aus der Planzeichnung liefert kein eindeutiges Ergebnis, so dass eine Bestätigung der 3 m und eine Ergänzung der Begründung hierzu Klarheit schaffen würde.</p> <p>Die noch ungeklärte, private Treppe, die einen direkten Anschluss an den planfestgestellten Straßentrog erhalten soll, ist kein Bestandteil der Planzeichnung und kein Bestandteil der Textlichen Festsetzungen, was die Zustimmung seitens SenUVK V D findet.</p> <p>Keine Zustimmung erhalten die Erläuterungen zu dieser Treppe in der Begründung zum 7-87, in der davon ausgegangen wird, dass diese Treppe gebaut werden kann und erst im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zum Thema wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bauwerkspläne zur 1. Planänderung der EÜ Bahnhofstraße wurden seitens SenUVK nicht bestätigt, da insbesondere die Ausbildung der an den Trog angrenzenden Treppenanlage einschließlich Entwässerung 	<p>Die Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße stimmt mit der Planung und Planfeststellung zum Vorhaben der DB Netz AG überein.</p> <p>Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Breite zwischen 4,20 und 5,20 m. Im Bereich des Vorbaus weist die Fläche eine Breite von 2,9 m auf. Die Maßangabe ist in der Planzeichnung enthalten. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Entwässerung der geplanten Treppenanlage wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Für die Treppenanlage ist nunmehr eine vom Trogbauwerk unabhängige Entwässerungsanlage vorgesehen. Diese Regelungen und technischen Ausführungen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil eines gesonderten Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Regelungen bezüglich der Entwässerung können auf nachgeordnete Genehmigungsverfahren verlagert werden. Hierbei ist zu beachten, dass die geplante Treppenanlage nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.</p>
--	--	--	--	--

				<p>serung nicht dem technischen Vorschriftenwerk entspricht und keine vom Trog unabhängige Entwässerung vorsieht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Nr. 5 des Konzepts der Niederschlagsentwässerung für das Grundstück "Revier Lichtenrade" vom 27.08.2019, das Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen zum 7-87 ist, sind die befestigten Flächen, die nicht seitlich in Grünflächen entwässern, an eine Entwässerungsanlage anzuschließen. Dies ist für die geplante Treppe zu gewährleisten. Ein Verweisen auf spätere Klärungen ist nicht zweckdienlich, da bei Baugenehmigungsverfahren nach BauO Bln keine Beteiligung von SenUVK V D erfolgt. Gemäß Leitfaden zum Baunebenrecht der Obersten Bauaufsicht von Berlin Nr. 5.11 benötigen Bauvorhaben bei Annäherung auf 5 m zu Brücken, Tunnelbauwerken etc. einen eigenen Bescheid, der zur momentan vorliegenden Treppenplanung nicht in Aussicht gestellt wird. 	
11	SenStadtWohn WBL 04.11.2019	11.1	Begründung	<p>Zur Begründung: <u>Zu I.3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung:</u> Die angegebenen Angaben zum Stadtentwicklungsplan Wohnen und IBB Wohnungsmarktbericht sollten aktualisiert werden. <u>Zu III.3.11 städtebaulicher Vertrag:</u> Bei der Abhandlung der Bindungen im Mietwohnungsbau bitte ich um Aufnahme der 30jährigen Bindungsfrist. <u>Zu IV. 3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen:</u> Bzgl. der durch das Vorhaben ausgelösten Kitaplätze ist zu erläutern, wie sich die aktuelle Versorgungssituation im Gebiet darstellt.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird in Kap. I.3.5.3 aktualisiert. In Kap. III.3.11 wird der Hinweis zur 30-jährigen Bindungsfrist ergänzt. In Kap. IV.3 werden Aussagen zur aktuellen Versorgungssituation in Bezug auf Kitaplätze ergänzt.</p>
		11.2	Städtebaulicher Vertrag	<p>Zum Entwurf des Städtebaulichen Vertrags (Stand 25.09.2019):</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

			<p><u>Zu § 10 Spielflächen:</u> Die durch das Vorhaben ausgelösten Folgebedarfe (insg. 506 qm) sollen in Teilen (131 qm) im Zuge der Errichtung des öffentlichen Spielplatzes an der Nuthestraße durch Kostenbeteiligung ausgeglichen werden. Der erhöhte Kostenansatz von 180 Euro/qm ist zu begründen.</p> <p><u>Zu § 14 Errichtung einer Kindertageseinrichtung</u> Die Bedarfsermittlung ist – wie im Vertragsentwurf bereits vorgesehen – im städtebaulichen Vertrag zu ergänzen.</p> <p><u>Zu § 16 Mietpreis- und Belegungsbindungen</u> Aktuell gelten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019. Der Mustervertrag für städtebauliche Verträge wird aktuell an diese angepasst. Der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 7-87 nimmt bereits Anpassungen vor. Gleichwohl bestehen Abweichungen zum in Aktualisierung befindlichen Mustervertrag. Die Abweichungen sind durch Unterstreichung markiert. Sie sind mit dem Ziel der Passfähigkeit zwischen städtebaulichem Vertrag und WFB 2019 anzupassen:</p> <p>Zu Absatz 3: "Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre <u>ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen</u>" (<i>Erläuterung: Anpassung an die WFB</i>).</p> <p>Zu Absatz 4: "Die <u>nach diesem Vertrag mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dürfen während der</u> (<i>Erläuterung: Abweichende Frist zu Absatz 3 im Vertragsentwurf</i>) Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 <u>Absatz 1</u> des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und</p>	<p>Der Kostenansatz von 180 Euro/qm ergibt sich nach Angaben des zuständigen Fachbereichs aus den komplexen Anforderungen an diesen speziellen Standort (Spielplatz Nuthestraße). Diese erfordern im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept des Spielplatzes besondere planerische und bautechnische Maßnahmen.</p> <p>Die Ermittlung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen wird in einer Anlage zum städtebaulichen Vertrag ergänzt.</p> <p>Die Aussagen im städtebaulichen Vertrag unter § 16 Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie § 19 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten werden an die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 angepasst.</p> <p>Die Hinweise zur Angemessenheitsprüfung werden übernommen.</p>
--	--	--	---	--

			<p>zum Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen. <u>Dabei sind diese Wohnungen jeweils zur Hälfte Haushalten zu überlassen</u></p> <p>1. deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten [Einkommensgrenze 100 %]. 2. deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten [Einkommensgrenze 140 %]" (<i>Erläuterung: im Vertragsentwurf ist nur der Fall der Förderung geregelt, nicht ab der Fall, dass keine Förderung in Anspruch genommen wird.</i>).</p> <p>Der folgende Absatz ("Mindestens ein Viertel ... Bevölkerungsstrukturen dient") entfällt im städtebaulichen Vertrag, da sich andernfalls eine Verschärfung gegenüber den WFB ergibt, da sich dort der Anteil des besonderen Wohnbedarfs auf die Förderwege 4.1 und 4.2 der WFB bezieht.</p> <p>Zu Absatz 5: "Während der Bindungsfrist darf..." (<i>Erläuterung: Abweichende Frist zu Absatz 3 im Vertragsentwurf</i>).</p> <p>a) "Die anfängliche monatliche Miethöhe (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für - die gebundenen Wohnungen nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 1) maximal 6,50 Euro/qm Wohnfläche, - die gebundenen Wohnungen nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 2), maximal 6,70 Euro/qm Wohnfläche" (<i>Erläuterung: im Vertragsentwurf ist nur der Fall der Förderung geregelt, nicht ab der Fall, dass keine Förderung in Anspruch genommen wird.</i>).</p> <p>b) "...erstmalig zum Monatsersten nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Wohnungen ..." (Erläuterung: Anpassung an die Begrifflichkeiten des Vertrags).</p> <p>c) Die nach Buchstabe a) vereinbarte anfängliche Miethöhe sowie die nach Buchstabe b) vereinbarte Mieterhöhung dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.</p> <p>d) Der/Die Vorhabenträger/in wird die Wohnungsnutzer/innen schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum Ende der Bindungsfrist informieren.</p> <p>e) Für die gebundenen Wohnungen sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und von aufschiebend bedingten Mieterhöhungsverlangen wird für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ausgeschlossen.</p> <p>f) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht gefordert werden.</p> <p>g) Der/Die Vorhabenträger/in darf für die nach Absatz 1 gebundenen Mietwohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und - eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes zugelassen ist, <p>fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.</p> <p>h) Der/Die Vorhabenträger/in darf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht</p>	
--	--	--	--	--

			<p>von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (z. B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.</p> <p>j) Der/Die Vorhabenträger/in darf Mieterhöhungen während des 30-jährigen Bindungsfrist aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er gegenüber ... [zuständige Stelle bezeichnen] als zuständige Stelle durch geeignete Unterlagen nachweist, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder die betroffenen Mieterhaushalte ihr im Rahmen einer Mieterversammlung zugestimmt haben. Soweit nach förderrechtlichen Bestimmungen ein entsprechender Nachweis gegenüber der Investitionsbank Berlin zu führen ist, tritt dieser an die Stelle des Nachweises gegenüber ... [zuständige Stelle bezeichnen]. Die Umlage der aus der Modernisierung resultierenden Kosten nach den §§ 559 Absatz 1 und 559a Absatz 1 BGB darf höchstens 6 Prozent betragen.</p> <p>k) Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die gebundenen Wohnungen verpflichtet sich der/die Vorhabenträger/in, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB sowie auf den Abverkauf einzelner gebundener Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende der Bindungsfrist zu verzichten" (<i>Erläuterung: Anpassung an WFB 2019</i>).</p> <p><u>Zu § 19 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten</u> Wie dargestellt wird der Mustervertrag an die WFB 2019 angepasst. In diesem Zuge wird auch die Formulierung der Dienstbarkeit Wohnungsbindungsrecht angepasst. Sie lautet wie folgt:</p>	
--	--	--	--	--

			<p>"...Die Bestellung erfolgt an <u>ausschließlich erster Rangstelle</u> mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten für die nach § 16 Abs. 1 des Vertrags noch zu bestimmenden Wohnungen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt: "Die Wohnungen ... <i>[nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen]</i> dürfen nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten (zuständige Stelle im Bezirk) benannt werden. Dem Dienstbarkeitspflichtigen steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der am [Datum der Vertragsunterzeichnung einfügen ...] geltenden Fassung für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines einhalten." Der/Die Vorhabenträger/in trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss beantragt ist. Nach Ablauf der Bindungsfrist nach § 16 Abs. 3 ist die Dienstbarkeit zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist dem Antrag des Eigentümers auf Löschung zuzustimmen und die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben." (<i>Erläuterung: Anpassung aufgrund von Rückmeldungen der Grundbuchämter</i>).</p> <p>Zur Angemessenheitsprüfung: In der Angemessenheitsprüfung sind weiterhin zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vertraglich vereinbarte Kostenbeteiligung am Spielplatz Nuthestraße (vgl. §10), - die vertraglich vereinbarte Ausgleichszahlung gem. Landeswaldgesetz (vgl. §12), 	
--	--	--	---	--

				<p>- die vertraglich vereinbarten und per Bürgschaft auch abgesicherten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. §12). Die Kinderspielplatzfläche, die im Geltungsbereich erstellt wird, sollte aus Gründen der Übersichtlichkeit in Zeile 110 aufgeführt werden.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung des städtebaulichen Vertrags darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.</p>	
12	<p>SenUVK Abt. IV 21.11.2019</p>	12.1	<p>Modalverteilung</p>	<p><u>Begründung zum B-Plan (Stand: 26.9.2019), S. 164: Stellungnahme und Erwidernung hins. der Ermittlung der Modalverteilung</u> Die Herleitung und Begründung der nicht reduzierten Modal-Split Werte in Kap. 3.1.1 des SHP-Verkehrsgutachtens (März 2019) ist weiterhin nur bedingt nachvollziehbar. Im Text wird auf das „System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV)“ der TU Dresden aus dem Jahr 2013 verwiesen, danach beträgt der Modal Split des MIV für das äußere Stadtgebiet Berlins, in dem der Stadtteil Lichtenrade liegt, 35 %. Dieser Wert (35 %) wird auch in Tabelle 1 (S. 20) als Vergleichswert Modal Split MIV für das Planungsgebiet angegeben. Auch in der Abwägung der Begründung (S. 164) wird ein im Stadtteil ansonsten üblicher 35 % MIV-Anteil benannt. Im Weiteren wird im Verkehrsgutachten auf Seite 21 ausgeführt: „Um die Auswirkungen eines höheren MIV-Anteils auf das umgebende Straßennetz besser beurteilen zu können, wird für das Quartier „Alte Mälzerei“ zunächst eine Berechnung der Verkehrsmengen und der Leistungsfähigkeit mit einem klassischen MIV-Anteil durchgeführt.“ Dieser „klassische MIV-Anteil“ wird in den folgenden Annahmen (Kapitel 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4) und Ergebnissen (Kapitel 3.2.1) mit 50 % angegeben. Es</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ansatz eines MIV-Anteils von 50 % erfolgte auf Empfehlung des SGA Tempelhof-Schöneberg (Abstimmungstermin vom 05.07.2018). Neben dem reduzierten MIV-Anteil sollte demnach zunächst ein konventioneller Ansatz betrachtet werden, um die Auswirkungen des reduzierten MIV-Anteils einschätzen zu können. Aufgrund der Randlage und der Nähe zu Brandenburg wurde davon ausgegangen, dass ein 35 %iger MIV-Anteil für den Untersuchungsraum nicht ausreichend erschien.</p>

			<p>fehlt eine Erläuterung /Begründung, warum mit diesem 50 % MIV-Anteil (abweichend vom SrV-Wert) gerechnet wird.</p> <p>Eine mögliche Begründung hierfür wurde in der Stellungnahme ausgeführt, wonach aufgrund der Randlage des Gebiets und der Nähe zum Land Brandenburg von einem höheren MIV-Anteil auszugehen sei.</p>	
	12.2	Gutachterliche Grundlagen	<p><u>Begründung zum B-Plan (Stand: 26.9.2019), S. 166: Stellungnahme und Erwiderng hins. der Festsetzung genannter Maßnahme im Bebauungsplan</u></p> <p>In der Abwägung (S. 166) wird ausgeführt, dass „die Projektträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken ein urbanes Stadtquartier mit insgesamt 219 Wohnungen sowie eine Tiefgarage für die zur Deckung des Quartiersbedarfs benötigten Stellplätze zu realisieren (...)“.</p> <p>Die benannte Zahl von 219 Wohnungen weicht von den Angaben zu den geplanten Wohneinheiten im SHP-Verkehrsgutachten (März 2019) ab. Dort werden in Tabelle 8 (S. 43) und Tabelle 9 (S. 45) jeweils 178 Wohneinheiten benannt und daraus ein Stellplatzbedarf von 62 Pkw-Stellplätzen und 356 Rad-Stellplätzen abgeleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Berechnung der benötigten Pkw-Stellplätze wurde im Verkehrsgutachten die zum damaligen Planungsstand vorgesehene Mindestfläche für Wohnen berücksichtigt.</p> <p>Für die restlichen Flächen wurden gewerbliche Nutzungen angenommen, die ein höheres MIV-Aufkommen verursachen.</p> <p>Zwischenzeitlich sieht die Planung einen höheren Wohnanteil im Plangebiet vor. Da für das Wohnen von einer geringeren Anzahl von Fahrten ausgegangen wird, behalten die Aussagen des Verkehrsgutachtens im Sinne eines Worst-Case-Szenarios weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Eine Erhöhung der Wohnflächen führt insofern zwangsläufig zu einer Verringerung der anderen – verkehrsintensiveren – Gewerbenutzungen. Derzeit erzeugen rund 18.000 m² Wohnnutzung ca. 200 Kfz-Fahrten pro Tag und rund 12.000 m² sonstige Nutzung ca. 400 Kfz-Fahrten pro Tag. Das entspricht – unter diesen Randbedingungen – einem spezifischen Kfz- Fahrtenaufkommen von 11 Kfz-Fahrten/1.000 m² Wohnnutzung und von 33 Kfz-Fahrten/1.000 m² sonstigen Nutzungen. Das Fahrtenaufkommen der sonstigen Nutzungen beträgt das Dreifache der Wohnnutzungen. Demnach würden bei steigendem Wohnanteil</p>

				im Plangebiet auch eine geringere Anzahl an Stellplätzen notwendig werden.
	12.3	Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr	<p><u>Begründung zum B-Plan (Stand: 26.9.2019), S. 166 f: Stellungnahme und Erwiderung hins. einer fehlenden Darstellung, welche Auswirkungen durch die Verlagerung der Fahrten vom MIV auf andere Verkehrsträger entstehen</u></p> <p>In der Abwägung (S. 167) wird ausgeführt, dass im Verkehrsgutachten ergänzende Aussagen zum Gesamtaufkommen (Fahrtenaufkommen) im ÖPNV erstellt und qualitativ dem ÖPNV-Angebot im Quartier gegenübergestellt werden. Es ist nicht erkennbar, an welcher Stelle im SHP-Verkehrsgutachten (März 2019) diese ergänzenden Aussagen aufgenommen wurden. Im Vergleich mit dem SHP-Verkehrsgutachten (November 2018) ist zwar eine Ergänzung im Kapitel 6.2. zum ÖPNV sichtbar. Dort werden in Tabelle 10 (S. 51) aber lediglich Annahmen bzw. Ansätze zum Modal-Split bezogen auf die Relationen (Plangebiet, Quartier, Stadtteil, Rest-Stadt) dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu diesem Thema erfolgte am 21. Februar 2019 eine telefonische Abstimmung zwischen SHP Ingenieure und der SenUVK IV B 22. Im Zuge dessen wurde festgehalten, dass für den ÖPNV eine Linienbetrachtung ausreichend ist und eine Betrachtung von Kapazitäten im ÖPNV nicht Bestandteil des B-Plan-Prozesses sein kann. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die Schaffung ca. 200 WE an diesem sehr stark S-Bahn-affinen Standort keine maßgebenden negativen Auswirkungen auf die Kapazität des ÖPNV hat.</p>

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte insbesondere zu redaktionellen Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan.

Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, d. h. der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen, wurde nicht erforderlich.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Aufgestellt, 29. Januar 2020

gez. Grabmann

Grabmann

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

Mit Schreiben vom 21.12.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 20.12.2018 (Planzeichnung (19.12.2018), eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 31.1.2019.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 36 Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:

- verkehrliche und immissionsschutzrelevante Auswirkungen der Planung,
- denkmalpflegerische Belange sowie
- voraussichtliche Umweltauswirkungen / Umweltbericht.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	BA T-S Abt. JUGS Gesundheitsamt 27.12.2018			Grundsätzlich bestehen seitens des Gesundheitsamtes, unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte des Schallschutzes sowie der Lüftungskonzepte, keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans 7-87.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ) 08.01.2019		Leitungsträger	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Berliner Feuerwehr Löschwasserversorgung 09.01.2019		Löschwasserversorgung	Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen, habe ich im Rahmen meiner Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen vorgefunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr und den Berliner Wasserbetrieben. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.
4	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) 04.01.2019		Leitungsträger	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyrirtz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der in der Stellungnahme benannten Leitungsträger vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich. Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbe-

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handsehachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechen-</p>	<p>ständen einzuholen.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>den Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind xxx</p> <p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, Berlinlicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.</p>	

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1: 1000/Plangröße DIN A3) Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p>	
5	<p>Senatsverwaltung für Kultur und Europa</p> <p>14.01.2019</p>		<p>Kulturelle Einrichtungen</p>	<p>Im Ergebnis der Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKE) wie folgt Stellung und verweist auf ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 7-87 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 Bau GB, die Ihnen am 12.04.2018 via E-Mail zugeht:</p> <p>Die im Rahmen dieses B-Planverfahrens avisierte Entwicklung von Kultureinrichtungen im Plangebiet wird begrüßt. In diesem Zusammenhang verweist die SenKE darauf, dass sowohl Formen kultureller Präsentations- als auch Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler berücksichtigt werden sollten. Dies würde eine ausgewogene Entwicklung des bisher untergenutzten Areals zu einem neuen lebendigen Stadtquartier mit Wohnnutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbeflächen befördern.</p> <p>Die SenKE begrüßt zudem, dass insbesondere für die Schlüsselimmobilien Alte Mälzerei und das Landhaus Lichtenrade im Rahmen einer Mobilisierung und Nachnutzung als Aufwertungsmaßnahmen u.a. die Schaffung von Angeboten im Bereich Kultur vorgesehen werden sollen. Diese unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaften eignen sich in außerordentlicher Weise als kulturelle Präsentationsstandorte in Form von z.B. musealen Einrichtungen und Galerien.</p> <p>Die SenKE bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Ein-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung kultureller Nutzungen ist bereits ein wesentliches Ziel der Planung. Insbesondere in dem denkmalgeschützten Gebäude der Alten Mälzerei sind kulturelle Einrichtungen wie z. B. eine Stadtbibliothek und eine Musikschule vorgesehen. Anlagen für kulturelle Nutzungen sind weiterhin im hier festgesetzten urbanen Gebiet allgemein zulässig.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung von Formen "kultureller Präsentations- und Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler" ist mangels Regelungskompetenz unzulässig. Es handelt sich hierbei weder um eine gemäß Rechtsprechung typisierbare Unterkategorie der in dem Baugebiet bezeichneten Nutzungsart "Anlagen für kulturelle Zwecke", noch liegen besondere städtebauliche Gründe für eine solche spezielle Regelung vor. Eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist damit ausgeschlossen.</p> <p>Zur Gewährleistung der Unterbringung kultureller Nutzungen in der Alten Mälzerei, soll eine generelle Wohnnutzung hier unzulässig sein. Im Bebauungsplan soll dementsprechend eine Festsetzung aufgenommen werden, die eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässt (z. B. Hausmeisterwohnung).</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				arbeitung/Berücksichtigung des o. A.	
6	SenUVK Abt. IV E Technische Aufsichtsbehörde 15.01.2019			Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde Berlin, der Landes- seilbahnbehörde Berlin und der Technischen Aufsichtsbehö- rde Berlin bestehen keine Einwände zu dem B-Plan Entwurf 7-87.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	BA T-S Abt. JUGS Planungs- und Ko- ordinierungsstelle Gesundheit 15.01.2019		Besondere Wohn- formen	<p>Vielen Dank für die Zusendung und die Anfrage zum Bebauungsplan "Alte Mälzerei". Insgesamt klingt das nach einem sehr spannenden Bauvorhaben mit neuen Überlegungen zum "Miteinander wohnen". Daraus haben sich im Vorfeld schon Gespräche ergeben.</p> <p>Es war gut zu hören, dass es bereits im Rahmen der Bebauungsplanung von Seiten des Vorhabenträgers zur Kontaktaufnahme und zu Absprachen mit Trägern der psychosozialen Versorgung (Die Kurve gGmbH) und der Versorgung geistig beeinträchtigter Menschen (Aktion Weitblick gGmbH) bzgl. zu nutzender Wohnflächen und darüber hinaus Flächen für die gewerbliche Nutzung für ein Zuverdienstangebot kam.</p> <p>Der Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Menschen, die Unterstützung brauchen, ist weiterhin hoch!</p> <p>Für die psychosoziale Versorgung sind vorgesehen:</p> <p>1. Betreutes Einzelwohnen mit 17 Plätzen Raumbedarf: 17 x 1-Zimmer-Appartements x 30 qm = 510 qm</p> <p>2. Zwei Therapeutische Wohngemeinschaften (4 Pers.): 2 x 117 qm</p> <p>Raumbedarf einer TWG: 4 Zimmer a 14 qm= 56qm 2 Bäder a 5qm= 10 qm</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>40 qm Wohnküche = 40 qm Nebenräume= 11 qm Insgesamt: 117 qm</p> <p>Insgesamt also 25 Plätze. Außerdem in Planung befindet sich eine Fläche von 100 qm für ein Zuverdienstangebot. Das sind die Angaben, die ich von "Die Kurve gGmbH" erhalten habe. Darüber hinaus entnehmen Sie bitte aus dem Anhang die Absprachen mit der "Aktion Weitblick gGmbH", die dringend aufgrund einer Kündigung eines anderen Wohnbereichs auf die Umsetzung dieses Wohn-Angebots angewiesen sind. Wir halten die Umsetzung dieser Angebote in dem Bauvorhaben für die weitere Versorgung dieses Personenkreises für dringend erforderlich. Der Vorhabenträger ist darüber informiert, dass die Mietkosten den sozialhilferechtlichen Vorgaben entsprechen müssen.</p> <p>Anlage: Aufstellung Wohnbedarfe Aktion Weitblick gGmbH</p>	
8	<p>SenSW Z MI 14</p> <p>16.01.2019</p>	8.1	Vorentwurf	<p>- Der Bebauungsplanentwurf 7-87 hat sich gegenüber der frühzeitigen Behördenbeteiligung (März 2018) grundlegend verändert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis kann ohne nähere Erläuterungen nicht nachvollzogen werden. Das Planungsziel, den bisher untergenutzten Standort der unter Denkmalschutz stehenden Alten Mälzerei und die umliegenden Flächen als neues Stadtquartier mit Wohnnutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu entwickeln, besteht seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung unverändert. Dass die Planung im Zuge der städtebaulichen und architektonischen Entwicklung konkretisiert wird und zeichnerische und textliche Festsetzungen angepasst werden, entspricht dem normalen Prozedere im Rahmen der Bauleitplanung.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		8.2	Übereinstimmung mit städtebaulichem Entwurf	- Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stimmt nicht mit dem städtebaulichen Entwurf (S. 111, Abb. 2) überein. Die Baugrenzen, Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen sind aufeinander abzustimmen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der in der Begründung abgebildete städtebauliche Entwurf ist Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Es gibt eine geringe Abweichung im Bereich des Sondergebiets. Die Abbildung wird entsprechend angepasst.
		8.3	Verweisquelle	- In der Begründung zum o. g. Bebauungsplan ist die Verweisquelle zu ergänzen (S.117, 3.2).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
		8.4	Durchwegung d. Plangebiets	- Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sollen die Wege innerhalb des Quartiers nur durch Fußgänger genutzt werden. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Fahrradfahrer gemeinsam mit den Fußgängern durch das Quartier geführt werden können (bspw. Mischverkehrsflächen, gemeinsamer Fuß- und Radweg)? Eine umwegreiche Führung der Fahrradfahrer über die Steinstraße sollte vermieden werden.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Wege innerhalb des Quartiers sollen fußläufig und nicht mit dem Fahrrad erfolgen, um Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden. Der Weg von der Rieflerstraße (nördlich des Plangebietes) über die Nuthestraße, Steinstraße und Bahnhofstraße zum S-Bahnhof Lichtenrade beträgt ca. 600 m (ca. drei Fahrminuten). Der Weg von der Rieflerstraße zum S-Bahnhof durch das Plangebiet beträgt ca. 300 m. Die Führung der Radfahrer über die Steinstraße wird, da hier, anders als bei einer Mischverkehrsfläche, zügig gefahren werden kann, nicht als Umweg betrachtet. Der sicheren Durchwegung und dem sicheren Aufenthalt der Fußgänger, auch im Hinblick auf die im Plangebiet geplanten kulturellen Nutzungen (z. B. Stadtbibliothek, Musikschule, Kindermuseum), soll hier Vorrang eingeräumt werden.
		8.5	Optimierung d. Lärmschutzwände	- Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu der deutlichen Überschreitung der Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr. Es ist nochmals zu prüfen, ob durch eine Erhöhung der geplanten Lärmschutzwände dem entgegengewirkt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Lärmschutzwände entlang der Dresdner Bahn sind Ergebnis des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens. Eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses, um z. B. eine Erhöhung der Lärmschutzwände zu erreichen, wird von dem zuständigen Eisenbahnbundesamt ausgeschlossen. (s. SN 13.1)

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		8.6	Parkplatzanlage (P+R)	<p>- Im Bereich des geplanten Sondergebietes (Wohnen und Einzelhandel) wird der Parkplatz (VZ 316 Parken und Reisen) einschließlich der Fahrradabstellanlagen teilweise überplant. Die vorhandene Gehwegüberfahrt in der Steinstraße und die vorhandenen Fahrradabstellanlagen müssen zurückgebaut werden. Wie wird die künftige Erreichbarkeit des Parkplatzes gewährleistet sein? Wo werden die entfallenen Parkstände angeordnet? Gibt es einen neuen Standort für die Fahrradabstellanlage? Ist die "Fremdnutzung" der Parkplatzanlage (P+R) durch die Anlieger des geplanten Quartiers berücksichtigt bzw. werden Maßnahmen getroffen, um dies zu unterbinden?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung zur Umgestaltung der Parkplatzanlage erfolgt derzeit in Abstimmung mit dem zuständigen bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt. Konkrete Aussagen über die Neuordnung der Kfz-Stellplätze und der Fahrradabstellanlage sowie der Zufahrten können noch nicht gemacht werden. Die Verhinderung einer möglichen Fremdnutzung der Parkplatzanlage durch Anwohner der angrenzenden Quartiere ist eine Ordnungsangelegenheit und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
9	<p>Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 17.01.2019</p>	9.1	Knotenpunkt Bahnhofstraße / Steinstr. - Briesingstraße	<p>Aus Sicht von VBA-P gibt es noch folgenden Hinweis zu verkehrlichen Belangen, da einige Anregungen aus unserer Stellungnahme vom März 2018 in die überarbeiteten Unterlagen bereits eingeflossen sind. Lediglich die vorgestellte Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Knotenpunkt Bahnhofstraße / Steinstr. - Briesingstraße überzeugt noch nicht. Diesen Knotenpunkt müssen auch künftig alle dort verkehrenden Buslinien (M76, 172, 175, 275) passieren. Die Berechnung berücksichtigt jedoch nicht die Besonderheit der versetzt auf die Bahnhofstraße führenden Steinstr. und Briesingstr., sowie ebenfalls nicht die 6%ige Steigung der westlichen Zufahrt der Bahnhofstraße aus der Unterführung kommend. Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang auch der Querungsbedarf der Fußgänger über die Bahnhofstraße. In Summe wird dies sicherlich zu einer zusätzlichen Abminderung der Qualitätseinstufung führen. Die konkrete Ausgestaltung dieses Knotenpunktes sollte daher schon im Vorfeld vertieft betrachtet werden, um ggf. zusätzlich erforderliche Straßenverkehrsflächen zu generieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für die Leistungsfähigkeitsberechnung verwendeten Verkehrsstärken basieren in Teilen auf einer aktuellen Verkehrszählung aus dem Frühjahr 2018. Alle derzeit im benannten Bereich verkehrenden Busse werden somit innerhalb des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Der Hinweis auf die versetzte Führung der Steinstraße/Briesingstraße und die Steigung im Bereich der Unterführung ist richtig. Im Rahmen der innerhalb des Gutachtens vorgenommenen Abschätzung der Leistungsfähigkeit ergeben sich daraus allerdings keine maßgebenden Änderungen. Der Querungsbedarf der Fußgänger am Knotenpunkt wurde mit einem üblichen und recht hohen Ansatz von 50 Fußgängern/h pro Furt berücksichtigt. Auch unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte wird nicht von einer Abminderung der Qualitätseinstufung ausgegangen. Die konkrete Ausgestaltung des Knotenpunktes ist nicht</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Gegenstand der Planung und wird aufgrund der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnung auch nicht für erforderlich gehalten.
		9.2	Fußläufige Anbindung S-Bahnhof	Die parallel zur Bahnhofstraße gelegene Fläche wird gemäß Festsetzung 6.2 mit einem Fahr- und Leitungsrecht ausgestattet, um das Bahngelände andienen zu können. Wäre es in Zusammenhang mit einer Öffnung des Geländes eventuell möglich, diese Andienung über die ohnehin als Feuerwehrzufahrt geplante und südlich der Wohnscheibe gelegene innere Erschließung mit vorzusehen? Damit könnte der Höhenunterschied zwischen dem Gelände und der Fußwegrampe zum Bahnhof anders gestaltet und auch eine Verbindung mittels Treppe hergestellt werden, so dass sich die Fußwege zum Bahnhof verkürzen lassen könnten.	Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Eine verkürzte fußläufige Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof wäre wünschenswert. Der Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Plangebiet und Fußwegrampe steht aber nicht das Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Bahnfläche im Weg, sondern die Troglage der neuen Bahnhofstraße mit Gehweg. In der vorliegenden Planung wurde bereits die optimale Anbindung des Plangebiets an den Gehweg mittels einer neu zu erstellenden Treppenanlage ermittelt. Die geplante Treppenanlage wird im Rahmen der Umgestaltung der Kreuzung durch die Deutsche Bahn errichtet. Der dauerhafte Unterhalt der Treppenanlage wird mit der Vorhabenträgerin vertraglich gesichert.
10	BA T-S Abt. JUGS JugPlan 22.01.2019		Jugendfreizeiteinrichtung	Wir sehen im Gebiet aufgrund des Wohnungsneubaus (auch der vergangenen Jahre) und aufgrund der Unterausstattung rund um die Bahnhofsstraße einen zusätzlichen Bedarf an Jugendfreizeitangeboten, der über ein Kinder- und Jugendmuseum nicht gedeckt wird. In Workshops, die im Rahmen der Planungen rund um die Alte Mälzerei stattfanden, wurde dieser Bedarf auch bestätigt. Aktuell verfügt das Jugendamt über keine Finanzmittel, um eine Jugendfreizeiteinrichtung zu bauen, es wäre aber gut wenn Flächen dafür in dem Gebiet ausgewiesen werden könnten, d.h. für die Zukunft gesichert werden könnten. Ggf. auch in angrenzenden Bereichen. Hinsichtlich der Ausstattung mit Kitaplätzen haben wir keine weiteren Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist, die Flächen um die Alte Mälzerei als neues Stadtquartier mit Wohnnutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu entwickeln. Die BVV Tempelhof-Schöneberg hat sich dafür ausgesprochen (28. BVV, 20.02.2019), die Alte Mälzerei als integrierten Bildungs- und Kulturstandort zu entwickeln. In dem denkmalgeschützten Gebäude sind derzeit kulturelle Einrichtungen wie z. B. Volkshochschule, Musikschule, Kinder- und Jugendmuseum „Experimentarium“ und Stadtbibliothek vorgesehen, die insgesamt auch das Freizeitangebot für Jugendliche ergänzen können. Anlagen für soziale Nutzungen, wie die in der Stellung-

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					nahme benannte Jugendfreizeiteinrichtung, sind im hier festgesetzten urbanen Gebiet allgemein zulässig.
11	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) 18.01.2019		Ziele der Raumordnung	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte 1 des LEP 8-8 liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP 8-8) vom 31. März 2009 (GVBl. 11, S. 186) - Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S.31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
12	Berliner Forsten 23.01.2019	12.1	Waldfläche	Die im nördlichen Geltungsbereich gelegene Waldfläche mit einer Größe von 3.127 qm unterliegt dem Landeswaldgesetz vom 16.09.2004 mit Stand vom 04.02.2016 (LWaldG). Sie entspricht dem kartierten Biototyp 082828 (Vorwald). Der Bebauungsplanentwurf beabsichtigt eine Nutzungsänderung (Waldumwandlung). Daher ist § 6 LWaldG rechtlich und fachlich zu beachten. Ich bitte Sie den Begründungstext, den Umweltbericht incl. der Tabellen und Karten zur Eingriffsregelung, die Waldbewertung und die Berechnung der forstrechtlichen Kompensation eingehend zu überarbeiten, da die rechtlichen Grundlagen ungenügend beachtet wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		12.2	Bewertung der Waldfläche	Rechtlich sind das BauGB mit der Eingriffsregelung getrennt vom BWaldG/LWaldG zu betrachten.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Fläche mit dem Vorwaldbestand wurde im Umweltbe-

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			"Leitfaden zur Waldumwandlung"	<p>Daher ist es auch unerheblich, ob ein Bauplanungsrecht (B-Plan 7-45) vor oder nach der Waldumwandlung, d. h. Nutzungsänderung vorliegt (vgl. Tabelle: Eingriffsbewertung Urbanes Gebiet/Waldfläche). Dieses unterscheidet das Waldrecht von der Eingriffsregelung in einem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Bewertung einer Waldfläche (LWaldG) sollte anhand des "Leitfadens zur Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin" (http://www.berlin.de/senuvk/forsten/walderhaltung/index.shtml) erfolgen.</p>	<p>richt getrennt voneinander auf den folgenden Grundlagen bewertet: In Kapitel 2.4.2 wurde die Flächen mit dem Biotoptyp „Vorwald“ gemäß § 1a BauGB auf der Grundlage des Berliner Leitfadens zur Eingriffsbewertung bewertet. Zusätzlich erfolgte eine separate Bewertung der Fläche in Kapitel 2.4.3 nach dem LWaldG anhand des derzeit aktuellen "Leitfadens zur Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin". Die beiden Bewertungen erfolgten unabhängig voneinander. Eine Verrechnung der Ausgleichserfordernisse fand nicht statt.</p> <p>Bei der weiteren Überarbeitung des Umweltberichts wird darauf geachtet, dass auch die Ausgleichsbetrachtung zur Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB (abwägungsrelevant) und der Ausgleichsbetrachtung nach LWaldG (unterliegt laut Band 1 des Waldleitfadens nicht der Abwägung im Bebauungsplanverfahren) in getrennten Kapiteln erfolgt.</p>
		12.3	Bewertung der Waldfläche	<p>Ein Wald wird somit nicht "rückwirkend" bewertet. Ein Bewertungsvergleich vor und nach dem Eingriff (d. h. Nutzungsänderung) wird nicht vorgenommen (vgl. Seite 94: Abwertung im Klimaschutz des Begründungstextes).</p> <p>Auch eine Abwertung unter dem Punkt Erholungsfunktion/Landschaftsbild (vgl. Seite 96 im Begründungstext) als "nicht walddtypisch" ist fachlich zweifelhaft, da gerade "Stadtwälder" in Berlin auf anthropogen veränderten Böden stocken und nicht der potenziell-natürlichen Vegetation in ihrer Artenzusammensetzung entsprechen können. Methodisch kann ferner keine "Abwertung" vorgenommen werden, sofern der o. g. Leitfaden angewandt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung nach LWaldG erfolgte keine „rückwirkende“ Bewertung der Waldfläche. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass für die Vorwald-Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-87 auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 7-45 Baurecht für ein Mischgebiet besteht. Da die Fläche derzeit noch unbebaut und mit Gehölzen bestockt ist, ist gemäß LWaldG der reale Zustand der Fläche für die Waldumwandlung zu Grunde zu legen. In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ (Umweltatlas) ist die Vorwaldfläche als Teilfläche einer räumlich zusammenhängenden Fläche entlang der Bahn als unbebaute Grün- und Freifläche mit höchster stadtklimatischer Schutzwürdigkeit eingestuft, die einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 31% aufweist. Gemäß Leitfaden zur Bewertung der Waldumwandlung entspricht diese Einstufung für die Schutzfunktion</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Klimaschutz der Wertstufe "besondere Bedeutung" (10 Punkte). Es wurde eine Abwertung von 3 Punkten vorgenommen, da die Bewertung in der Karte Planungshinweise Stadtklima auf den Zustand der Freifläche bis zum Jahr 2015 beruht. Im Umweltatlas ist nicht berücksichtigt, dass die ehemalige Freifläche an der Bahn, die unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 und an die Vorwaldfläche angrenzt, zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans 7-45 entlang der neu angelegten Rieflerstraße als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 bebaut ist bzw. sich im Bau befindet. Bei einer zulässigen Überschreitung der Haupt-GRZ von 50% nach dem Bebauungsplan 7-45 für Nebenanlagen, weist die ehemalige Freifläche heute einen Überbauungsgrad von 60% auf. Dies entspricht gegenüber dem Planungsstand vor 2015 einer Zunahme der Versiegelung von rund 30%. Durch die Bebauung haben sich die klimatischen Verhältnisse der ehemaligen Freifläche in Bezug auf die Kaltluftbildung und die Kaltluftabflussverhältnisse verändert. Durch die zweigeschossige Mischgebietsbebauung auf der nördlich an die Vorwaldfläche angrenzenden ehemaligen Freifläche, werden die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss vermindert. Da noch Freiflächenanteile und ausreichende Abstände zwischen der Mischgebietsbebauung vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass ein gewisser, jedoch geminderter Kaltluftzustrom aus nördlicher Richtung erhalten bleibt. Ohne eine genauere Untersuchung der veränderten klimatischen Verhältnisse lassen sich die Auswirkungen durch die Verringerung der Gesamtfreifläche und den verringerten Zustrom an Kaltluft aus nördlicher Richtung nicht genau quantifizieren. Im Leitfaden Waldumwandlung und Waldausgleich (Band 2 - Modell zur Bewertung des Waldbestands, Seite 7) wird darauf hingewiesen, dass ..."nach § 10 LWaldG Bln</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>der gesamte Berliner Wald Schutz- und Erholungswald ist (Ermächtigung des § 12 Abs. 2 BWaldG). Das Gewicht der öffentlichen Belange „Schutzfunktion“ und „Erholungsfunktion“ des Waldes ist damit grundsätzlich pauschal erhöht.“ Zudem sieht das Modell zur Bewertung des Waldbestandes keine Möglichkeit der Abwertung im vorgegebenen Bewertungsrahmen vor. Entsprechend wird bei der Überarbeitung des Umweltberichts die vorgenommene Abwertung für die Klimaschutzfunktion zurückgenommen (auch wenn sie sich fachlich rechtfertigen lässt). Auch dem Hinweis der Berliner Forsten zur Schutzfunktion Erholung/Landschaftsbild wird gefolgt, da die Artenzusammensetzung dem Charakter eines künftigen Stadtwaldes auf gestörten, anthropogen beeinflussten Bodenstandorten entspricht, wie sie an anderen vergleichbaren Berliner Standorten vorzufinden ist (z. B. in Teilen des Gleisdreieckparks). Die Fläche wird gemäß Leitfaden zur Waldumwandlung und Waldausgleich als „Fläche in einem siedlungsgeprägten Raum, in welchem Waldgehölze bzw. andere Gehölze zu erhalten bzw. zu entwickeln sind (Waldbaumsiedlungsbereich, Parkbaumsiedlungsbereich, Obstbaumsiedlungsbereich) oder Lage im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ mit mittlerer Bedeutung (5 Wertpunkte) bewertet.</p>
		12.4	Waldausgleich	<p>Eine "Ausgleichsentscheidung" über die Waldumwandlung (vgl. Seite 98 im Begründungstext) kann auch nicht durch das Stadtentwicklungsamt getroffen werden. Eine bauplanungsrechtliche Abwägung kann nicht erfolgen (s. o.).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Trennung der Ausgleichsentscheidung nach Eingriffsregelung und LWaldG (siehe auch Abwägung oben).</p>
		12.5	Eingriffsregelung zur Waldumwandlung	<p>Es sind jeweils transparente und nachvollziehbare Bilanzierungen und Bewertungen für die Eingriffsregelung und die Waldumwandlung vorzunehmen. Der Hinweis auf einen geplanten neuen Leitfaden ist nicht zweckdienlich und daher bitte</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bewertung nach Eingriffsregelung und Waldumwandlung erfolgt getrennt und nachvollziehbar (siehe auch Abwägung oben).</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				zu streichen (vgl. Seiten 77, 101 im Begründungstext).	Auf den Hinweis auf den geplanten neuen Leitfaden wird in der Überarbeitung des Umweltberichts verzichtet.
		12.6	Walderhaltungsgabe	Eine Überprüfung der Berechnung der Walderhaltungsabgabe hat ergeben, dass für die Inanspruchnahme von 3.127 qm Wald eine Ersatzaufforstungsfläche von 10.006,40 qm zur Verfügung gestellt werden muss (3.127 qm x Kompensationsfaktor 3,2). Sofern diese Fläche nicht bereitgestellt werden kann, ist eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 27.017,28 Euro zu entrichten (10.006,40 qm x 2,70 Euro).	Die Neuberechnung der Walderhaltungsgabe unter Berücksichtigung der oben erläuterten Änderungen für die Schutzfunktionen Klimaschutz sowie Landschaftsbild/Erholung ergibt bei einer Punktwert-Summe von 32 Punkten einen Kompensationsfaktor von 3,2. Bei 3.127 m ² an umzuwandelnder Waldfläche ergibt sich eine Flächengröße der benötigten Ersatzfläche von 10.007 m ² . Hieraus resultiert unter Anrechnung einer Waldherstellungspauschale von 2,70 €/m ² eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 27.017 €.
		12.7	Regelung im städtebaulichen Vertrag	Die Regelungen zur forstrechtlichen Kompensation sollten des Weiteren Inhalt des städtebaulichen Vertrages werden (vgl. Seite 141 des Begründungstextes).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Regelungen zur forstlichen Kompensation werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
		12.8	Fachliche Abstimmungen	Ggf. können in einer fachlichen Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung, der Unteren Naturschutzbehörde und den Berliner Forsten Maßnahmen zur Umsetzung festgelegt werden, sofern konkrete Maßnahmen und Flächenvorschläge durch das Bezirksamt benannt werden. Um die Einbeziehung in das weitere Verfahren wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit der fachlichen Abstimmung mit den genannten Ämtern wird zur Kenntnis genommen.
13	Eisenbahn-Bundesamt 21.01.2019	13.1	Schallschutzwand	Mit Schreiben vom 27.03.2018 hat das Eisenbahn-Bundesamt zu einem Entwurf des Bebauungsplan B 7-87 Stellung genommen. Bereits in der damaligen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass Ausführungen, beispielsweise zu vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Dresdner Bahn, im Abschnitt 3.8 unerheblich sind. Entscheidend sind die Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses. Dies bezieht sich auf alle Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen. Die Begründung ist insoweit zu überarbeiten. Gleiches gilt für die Ausführungen auf S. 67 Abs.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Dem Plangeber ist bekannt, dass es sich bei der zu erstellenden Schallschutzwand im Rahmen der Baumaßnahmen zur Dresdner Bahn, um eine planfestgestellte Maßnahme handelt. Innerhalb des Bebauungsplans 7-87 wird lediglich auf diese Schallschutzwand verwiesen.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				6. Die dortige Schallschutzwand ist planfestgestellt.	
		13.2	Erschütterungsschutz	Auf S. 126 Begründung führen Sie aus, dass zu prüfen sei, ob schädliche Umweltauswirkungen, u. a. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen, auftreten werden. Sie verlagern die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Erschütterungen auf einen städtebaulichen Vertrag (S. 141 der Begründung). Nach hiesiger Einschätzung sind Aussagen zu den zu erwartenden Erschütterungsimmissionen bereits in die Begründung aufzunehmen und ggf. diesbezüglich Festsetzungen vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung von Maßnahmen in einen städtebaulichen Vertrag zu regeln, ist demgegenüber zweckmäßig.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Grundsätzlich wird, aufgrund des räumlichen Abstands zu den Bahngleisen von ca. 20 m, nicht von Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Erschütterungen ausgegangen. Bezüglich der tatsächlich zu erwartenden Erschütterungen wurde mit dem Umweltamt abgestimmt, dass nach derzeitigem Planungsstand die Erstellung eines Gutachtens nicht für sinnvoll erachtet wird, da die zu erwartenden Erschütterungen in einem engen Zusammenhang mit der statischen Ausführung und den verwendeten Estrichen steht. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vereinbart, dass eine vertragliche Regelung innerhalb eines städtebaulichen Vertrags planungsrechtlich sichert, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis über den Umgang mit den zu erwartenden Erschütterungen geführt wird. Der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit Genüge getan.
		13.3	Schienenverkehr	Die schalltechnische Untersuchung wurde lediglich bezüglich der in Ansatz gebrachten Zugzahlen geprüft. Es ist festzustellen, dass die in Ansatz gebrachten Zahlen nicht den hier vorliegenden zum Planfeststellungsabschnitt 3 der Dresdner Bahn (z. B. hinsichtlich der Anzahl der IC/EC und GZ, der Länge der GZ. sowie der Geschwindigkeiten) entsprechen. Dort wird derzeit von einem Prognosezeitraum 2030, unter Berücksichtigung des aktuellen Bundesverkehrswegeplans, ausgegangen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach Überarbeitung des Betriebsprogramms durch die DB liegen nun die neuesten und laut Auskunft DB endgültigen Zahlen vor. Sie werden im weiteren Verfahren in das Modell eingearbeitet und die Schienenverkehrslärmbelastung wird neu gerechnet. Grundsätzlich ist die Belastung tagsüber gesunken. In der Nachtzeit kommt ein Güterverkehrszug dazu Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass aufgrund der erneuten Berechnung keine maßgeblichen Veränderungen der zuvor ermittelten Beurteilungspegel festzustellen sind.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
14	SenWiEnBe Abt. IV A 25.01.2019			Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen in Verbindung mit Kultur-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
15	Bundesnetzagentur 25.01.2019		Richtfunkstrecken	Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Betrieb von Richtfunkanlagen erfolgt auf eigenes Risiko der Betreiber. Ein Recht auf Freihaltung von Richtfunkstrecken besteht nicht. Die Richtfunkbetreiber haben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit die Planung einzusehen. Ggf. müssen die Betreiber ihre Strecken künftig den geänderten baulichen Gegebenheiten anpassen.
16	SenSW Abt. IB 23.01.2019		Flächennutzungsplanung, Stadtentwicklungsplanung	1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
17	Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention 28.01.2019	17.1	Kriminalprävention, Freiraumgestaltung	Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung: <u>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention:</u> - Die übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplans 7-87, die teilweise brachliegende Fläche der Alten Mälzerei und des Hauses Buhr in Lichtenrade zu reaktivieren, wird aus	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention ausdrücklich begrüßt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtlichkeit und Orientierung sowie eine klare Funktionszuweisung der Flächen als öffentliche, halböffentliche oder private Räume erhöhen das subjektive Sicherheitsgefühl und führen zur Vermeidung von Tatgelegenheiten. Hiermit verbunden ist eine Aneignung der Räume durch die Bewohner und Bewohnerinnen und eine Stärkung der sozialen Verantwortung. Die vorgesehene städtebauliche Struktur berücksichtigt diese Anforderungen, indem baulich abgegrenzte private Freiflächen geplant werden. Der Entwurf lässt jedoch Fragen bzgl. der Aufteilung der weiteren Freiräume in öffentliche/halböffentliche Bereiche sowie ihre jeweiligen Nutzungen offen. Dies betrifft insbesondere die Freiräume im direkten Umfeld der Alten Mälzerei sowie die Vegetationsfläche im Südosten des Plangebietes. Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wird empfohlen, diese Fragen in der Freianlagenplanung zu klären und mit Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. - Im südlichen Bereich ist ein Fußweg geplant, der zu dem öffentlichen Gehweg an der Bahnhofstraße und zum S-Bahnhof Lichtenrade führen wird. Zur Vermeidung von Tatgelegenheiten und zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls sollte berücksichtigt werden, dass der geplante Weg übersichtlich gestaltet, gut einsehbar und gut beleuchtet sein wird. Wir bitten im weiteren Verfahren zu prüfen, ob diese Anforderungen mit der angrenzenden "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung" (TF 5.3) vereinbar sind und ggf. um Reduzierung der Fläche. <p><u>Verkehrsaspekte</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das neue Stadtquartier soll sich sowohl zur Bahnhofstraße, zur Steinstraße als auch zur Rieflerstraße innerhalb des nördlich entstehenden Einfamilienhausquartiers hin öffnen, indem neue Wegeverbindungen und Freiräume (Platzflächen sowie Grün- und Spielflächen) geschaffen bzw. erhalten werden. Dazu setzt der Bebauungsplan 7-87 keine öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebiets der Alten Mälzerei fest, sondern sichert, mittels eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit, die Durchwegung. Die genaue Gestaltung und Abgrenzung der privaten und öffentlich zugänglichen Flächen ist nicht Gegenstand zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen. Sie wird in der Freianlagenplanung, die innerhalb des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert wird, dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im südlichen Planbereich soll der Lindenbestand des ehemaligen Biergartens des Landhauses Lichtenrade gesichert werden. Dieser Baumbestand soll erhalten, bzw. bei Abgang nachgepflanzt werden. Eine derartig gestaltete Fläche steht dem subjektiven Sicherheitsgefühl der Fußgänger im Plangebiet nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<ul style="list-style-type: none"> - Aus verkehrlicher Sicht bestehen zum o.g. Bebauungsplan, welcher in der Tat als "Leuchtturmprojekt für nachhaltige Mobilität in kleinen Stadtteilzentren" gesehen werden kann, keine grundsätzlichen Bedenken. Etwaige verkehrliche Einrichtungen wie eine neu zu errichtende LZA Bahnhofstr./Steinstraße und das Anlegen von Kurzzeit-Parkplätzen sind bereits im Verkehrsgutachten enthalten. - Wünschenswert wäre für die Bike Sharing Angebote einen Platz zu finden, der als zentraler Ort angeboten werden kann und auch von den Anwohnern akzeptiert wird, um so dem wilden Abstellen von Leihrädern entgegen zu wirken. <p><u>Sonstige Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Investoren/Investorinnen und Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. 	<p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Anordnung der Bike-Sharing-Angebote sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Projektträgerin verpflichtet sich, einen autoarmen Standort zu entwickeln und Alternativangebote zum MIV wie Carsharing zu realisieren. Diese Maßnahmen werden städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
18	BA T-S Umwelt- und Naturschutzamt 31.01.2019	18.1	Immissionsschutz	<p>1. Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung. Zum Schutz der Anwohner*innen vor betriebsbedingten Erschütterungen (verursacht durch den Bahnverkehr), wurde in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Regelung wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme ergänzt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Vorgesprächen (PLG, UTB, bgmr) abgestimmt, dass anstelle einer textlichen Festsetzung zum schwingungsentkoppelten Bauen im B-Plan eine vertragliche Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrags planungsrechtlich sichern soll, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis (Gutachten) über die Umsetzung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Erschütterungsschutz erstellt wird.</p> <p>Im Nachweis ist die gewählte Immissionsschutzmaßnahme zu dokumentieren und durch Prognoseberechnungen in Bezug auf auftretende Erschütterungen und sekundären Luftschall in den Wohnungen zu untersetzen. Die Resultate sind zu bewerten.</p> <p>Die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen ist durch eine Fachbauüberwachung zu gewährleisten und ist in einem Bericht zu dokumentieren.</p>	daraus nicht.
		18.2	Bodenschutz / Altlasten	<p>2. Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Für das Plangebiet sind keine Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Orientierende Untersuchungen einer auf dem Grundstück Steinstr. 40 gelegenen Teilfläche sowie die Überprüfung von Aufschlüssen der Landesgeologie ergaben keine Hinweise auf nutzungsrelevante Bodenbelastungen. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht. Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		18.3	Natur- und Artenschutz	<p>3. Natur- und Artenschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Sachverhalte sind zu berücksichtigen:</p> <p><u>Baumschutz</u></p> <p>Zur Beseitigung der nach BaumSchVO geschützten Bäume ist ein gesonderter Antrag zu stellen. Im Rahmen der Antragsbe-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>arbeitung wird eine verbindliche Ersatzpflanzungsberechnung vorgenommen. Beauftragung und Umsetzung von Vorgaben nach der BaumSchVO ist unabhängig von der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung.</p> <p>Aufgrund des hohen Wertes des ortsbildprägenden Lindenhains und der zum Erhalt bestimmten Bestandsbäume sind zur Sicherung und zum Erhalt während der Bauphase spezielle Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sollten im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages gesondert festgelegt werden.</p> <p><u>Eingriffsbewertung</u></p> <p>Die Beurteilung der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte durch das Büro BGMR. Die Unterlagen wurden vorab vom UmNat bewertet. Nach Durchsicht und Rückmeldungen des Büros BGMR werden folgende Punkte durch das UmNat weiterhin nicht mitgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tab. E 1 Versiegelungsgrad 45 % für private Grünfläche 2. Bodensubstrate auf Tiefgaragen und Gründächern sind aufgrund des fehlenden ökosystematischen Anschlusses grundsätzlich mit "0" zu bewerten, 3. Tab. E 1 Berücksichtigung der vorhandenen privaten Stellplatzanlage bei Bestandsbewertung, 4. Tab. E 1 Bei der Bewertung der Vegetationsflächen nach geltendem Planungsrecht sollte einheitlich der Bestand oder einheitliche Annahmen zu Vegetationstypen verwendet werden, 5. Tab. E 1 Berücksichtigung teilversiegelten Flächen im Mischgebiet 7-45, 6. Zuschlag für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser im 	<p>sich daraus nicht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden durch die Deutsche Bahn Baumfällungen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgenommen. Dabei wurden u.a. auch Bäume im Geltungsbereich bzw. auf der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-87 gefällt. Es handelt sich um die in der Biotoptypenkarte und Baumliste erfassten Bäume mit den Nr. 19 und 20 Die Baumfällungen werden nachrichtlich aufgenommen mit dem Vermerk, dass diese Bäume im Rahmen der Planfeststellung DB gefällt worden sind. Der Schutz des Baumbestands während der Realisierung des Vorhabens wird durch eine ökologische Baubetreuung gewährleistet werden, die über vertragliche Regelungen innerhalb des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags planungsrechtlich gesichert werden wird.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Überarbeitung der Eingriffsbewertung erfolgt in den folgenden Schritten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Abstimmung der für die Eingriffsbewertung anzunehmenden zulässigen Maße der baulichen Nutzung für die derzeit rechtskräftig festgesetzten Baugebiete und Grünflächen mit dem FB Stadtplanung 2) Abstimmung der Bewertungsgrundlagen und der in der Stellungnahme angemerkten Punkte zur Eingriffsbewertung mit dem Umweltamt 3) Überarbeitung der Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus 1) und 2) und auf Basis der fortgeschriebenen Freianlagenplanung 4) Abstimmung der überarbeiteten Eingriffsbilanzierung mit dem Umweltamt bis vor der Sommerpause.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Bestand, 7. Zuschlag "Freiheit von akustischen Belästigungen", 8. Zuschlag für "gedrosselte Einleitung gemäß wasserwirtschaftlicher Vorgabe"</p> <p>Des Weiteren sind diverse Flächenansätze in den Wertetabellen E 2 und E 4 nicht nachvollziehbar. Die Eingriffsbewertung ist auf Grundlage der vorliegenden Biotoptypenkartierung bzw. des Freiflächenplans dahingehend zu überarbeiten, dass für alle Einheiten die zugeordneten Wertpunkte (nach Werträgern) klar erkennbar sind.</p> <p>Insgesamt kann das Ergebnis der vorgenommenen Eingriffsbewertung nicht bestätigt werden. Seitens des Gutachterbüros wurden darüberhinausgehend mehrere Änderungen der Eingriffsbewertung bestätigt. Der Umweltbericht ist diesbezüglich anzupassen.</p> <p>Die Gültigkeit der Eingriffsbewertung setzt voraus, dass die Freiflächenplanung und das Entwässerungskonzept im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags für verbindlich erklärt wird. Seitens des Vorhabenträgers ist eine Verpflichtung zur Herstellung und zum dauerhaften Unterhalt der Grünflächen sowie zum Betrieb und zur Wartung der Entwässerungseinrichtungen zu verlangen.</p> <p><u>Artenschutz (Fauna/Flora)</u> - Fledermäuse, Umweltbericht S.74 Herr Dipl.-Biol. Teige führte die artenschutzrechtliche Untersuchung bezüglich der Fledermäuse durch. Dem Hinweis des Vorhandenseins einer Wochenstube von Breitflügelfledermäusen an der Dachkante des Wohngebäudes Steinstraße 42 durch Herrn Kallasch (besetzt 2016) wurde nachgegangen, konnte im Untersuchungszeitraum 2018 jedoch nicht bestätigt werden. Des Weiteren liegen Hinweise auf eine Nutzung des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung zur Herstellung und zum dauerhaften Unterhalt der Grünflächen sowie zum Betrieb und zur Wartung der Entwässerungseinrichtungen werden planungsrechtlich durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung ggf. inkl. Ersatzniststättenkonzept werden planungsrechtlich durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Dachbereiches des Wohngebäudes Steinstraße 42/43 durch Zwergfledermäuse vor.</p> <p>Werden durch einen Sachverständigen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Lebensstätten nachgewiesen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach der Gebäudebrüterverordnung beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg bzw. eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu beantragen sowie ein Ersatzniststättenkonzept mit entsprechendem Ersatz am betreffenden Gebäude oder im unmittelbaren Umfeld vorzulegen.</p> <p>Ebenso ist bei Beseitigung der Quartierstrukturen der 2016 nachgewiesenen Breitflügelfledermauswochenstube zu verfahren. Hierbei sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch Installation von Quartiershilfen in doppelter Anzahl am betreffenden Gebäude oder im unmittelbaren Umfeld zu erbringen. Eine Kompensation dieser Lebensstätte ist zu erbringen, auch wenn eine Anwesenheit von Tieren nicht erneut bestätigt wird.</p> <p>- Artenschutz an Bäumen sowie Vegetationsstrukturen Die bgmr Landschaftsarchitekten GmbH führte eine Untersuchung der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Baumhöhlen, -spalten und -strukturen durch, welche als Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dienen können. Diese sind in der Beikarte "Biototypen und Bäume" des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Trotz erfolgter Untersuchung sind alle durch Rodungsmaßnahmen betroffenen Bäume sowie Vegetationsstrukturen im Zuge einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Werden durch einen Sachverständigen Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen nachgewiesen, ist eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg zu beantragen sowie ein Ersatzniststättenkonzept mit entsprechendem Ersatz im betreffenden Baumbestand im unmittelbaren Umfeld</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Eine Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung wird planungsrechtlich durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>vorzulegen. Rechtzeitig vor Eintritt der auf die Baumaßnahmen folgenden Brutperiode sind die Ersatzniststätten zur Verfügung zu stellen.</p> <p>- Artenschutz an Gebäuden Da bis Baubeginn nicht auszuschließen ist, dass an den von Baumaßnahmen betroffenen übrigen Bestandsgebäuden Lebensstätten neu entstanden sind, ist unmittelbar vorab eine erneute Untersuchung bezüglich gebäudebrütender Vögel sowie Fledermäuse mittels Sachverständiger durchzuführen. Werden Lebensstätten nachgewiesen, ist eine Ausnahme genehmigung nach der Gebäudebrüterverordnung beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg bzw. eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu beantragen sowie ein Ersatzniststättenkonzept mit entsprechendem Ersatz am betreffenden Gebäude oder im unmittelbaren Umfeld vorzulegen. Sämtliche Maßnahmen zur ökologischen Baubegleitung sowie zur Kompensation der Breitflügelfledermauswochenstube im Wohngebäude in der Steinstraße 42 sind im Durchführungsvertrag aufzunehmen. Alle Ersatzniststätten sind dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, einschließlich jener, welche bereits im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung der Alten Mälzerei installiert wurden.</p> <p><u>Kap. 3.8 Grünfestsetzungen, S. 137</u> Die Fläche "mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung" im südöstlichen Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch einen Altbaumbestand überwiegend prägnanter Winterlinden aus. Die textliche Festsetzung (TF 5.3) bezüglich der benannten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Eine Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung wird planungsrechtlich durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 5.3 für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung wird ergänzt durch den Satz: „Der bestehende Gebietscharakter soll erhalten bleiben.“</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Fläche lautet: "Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer gestalteten Grünanlage erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Spiel- und Terrassenflächen."</p> <p>Der bestehende Gebietscharaktertyp soll erhalten bleiben. Dies ist der textlichen Festsetzung hinzuzufügen.</p> <p><u>Tab. E 5: Baumbewertung und Ersatzpflanzung nach BaumSchVO sowie</u> <u>Beikarte "Geplanter Gebietszustand (Nach-Eingriffs-Zustand)"</u> Zwischen den genannten Unterlagen liegen Unstimmigkeiten vor: Laut der Karte ist der Baum mit der Nummer 17 mit dem Symbol "Baum Fällung" gekennzeichnet. Entspricht dies der Planung fehlen in der Tabelle Ersatzpflanzungen in Höhe von einem Ersatzbaum mit 14-16 cm Stammumfang.</p> <p><u>Beikarte "Geplanter Gebietszustand (Nach-Eingriffs-Zustand)"</u> Einige vorgesehene Baumscheiben in der Karte "Geplanter Gebietszustand (Nach-Eingriffs-Zustand)" sind nicht mit einer Bemaßung gekennzeichnet. Die Wurzelbereiche insbesondere der Bäume, welche nach der vorgelegten Außenanlagenplanung innerhalb "Pflasterfläche[n]" oder "Terrasse[n] Gastronomie" integriert werden bzw. angrenzen, müssen dauerhaft und ausreichend vor Störungen geschützt werden. Die Größe einer auszugrenzenden Fläche von u. a. befestigter, versiegelter oder verdichteter Bodenoberfläche ist gemäß § 4 Abs. 2 BaumSchVO festzulegen. Danach gilt als zu schützender Wurzelbereich die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Seitens des Vorhabenträgers ist vorab ein öffentlich bestellter Baumsachverständiger mit der Prüfung und Festlegung der Maßnahmen zum Schutz der</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Baum 17 streift Haus 3 und wird daher gefällt werden müssen. Es handelt sich um eine zweistämmige Weide mit einem Stammumfang von 34 cm und 65 cm. Für diesen Baum ist die BaumSchVO anzuwenden, da mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Als Ersatz ist ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen. Baumliste und –bilanz werden entsprechend geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung wird der weitestgehende Erhalt der Bäume unter Beachtung der BaumSchVO mit den maximal möglichen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen verfolgt. Jedoch können die Verbote des § 4 Abs. 2 der BaumSchVO nicht bei allen Bäumen vollständig berücksichtigt werden. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird ein öffentlich bestellter Baumsachverständiger beauftragt, der in Absprache mit dem zuständigen Umweltamt Maßnahmen zum Schutz der betreffenden Bäume prüft und festlegt. Die Maßnahme wird im Rahmen der vertraglich vereinbarten ökologischen Baubetreuung beachtet. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>betreffenden Bäume bei Umsetzung des Vorhabens zu beauftragen. Die Schutzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p> <p>Des Weiteren ist im Zuge der Baudurchführung für einen ausreichenden Schutz von Wurzel- und Kronenbereichen zu sorgen. Für den Baum- sowie Vegetationsschutz auf Baustellen gelten DIN 18920 sowie RAS-LP 4.</p> <p><u>Beikarte "Biotoptypen und Bäume"</u> Die Biotoptypencodes einschließlich ihrer Benennung der auf der Karte befindlichen Biotop sind zusätzlich der Legende beizufügen. Des Weiteren sind die einzelnen Flächengrößen (in m²) in der Karte darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Biotoptypencodes werden in die Legende und die Flächengrößen in die Biotoptypenkarte aufgenommen, soweit die Lesbarkeit der Karte weiterhin gegeben bleibt.</p>
		18.4	Klimaschutz	<p>4. Klimaschutz Die vorgelegte Planunterlage beinhalte ein Regenwasserkonzept mit dem wesentliche Teile des Niederschlags im Gebiet versickert bzw. zurückgehalten werden sollen. Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sollen durch Dach- und Wandbegrünung gestalterische Maßnahmen vermieden werden. Die gewählten Ansätze werden vom Umwelt- und Naturschutzamt ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		18.5	Spielplatzsatzung	<p>5. Spielplatzplanung Aufgrund der Anzahl der geplanten 180 Wohneinheiten errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielflächen von 340 m² (170 neue Wohnungen, 2 Pers/WE, 1 m² Spielfläche/EW). Standort und Finanzierung einer entsprechenden Anlage sollte mit dem FB Grünflächen abgestimmt werden. Die dann vereinbarten Maßnahmen sind im geplanten städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Freiflächenplans sind private, jedoch öffentlich zugängliche Spielplatzflächen in einer Größe von ca. 375 m² vorgesehen. Für den darüber hinaus gehenden zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen verpflichtet sich die Projektträgerin einen monetären Ausgleich für die Errichtung des Spielplatzes an der Nuthestraße zu leisten.</p>
		18.6		<p><u>Um eine sachgerechte Umsetzung der o.g. Punkte zu gewähr-</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<u>leisten, ist das Umwelt- und Naturschutzamt ist diesbezüglich bei der Erarbeitung des öffentlich-rechtlichen Vertrages zu beteiligen.</u>	Im Rahmen der Abstimmung des städtebaulichen Vertrages werden die Fachämter beteiligt.
19	Berliner Stadtreinigung (BSR) 28.01.2019	19.1	Stadtreinigung	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können. Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege. (Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die baulichen Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung sind bekannt und werden bei der Freianlagen- und Tiefbauplanung berücksichtigt. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p> <p>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege</p> <p>Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.</p> <p>Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr</p>	

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.</p> <p>Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.</p> <p>Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen erforderlich.</p> <p>Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind</p>	

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.</p> <p>Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.</p> <p>Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p> <p>Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.</p> <p>Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.</p> <p>Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).</p> <p>Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege; die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gern. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.</p> <p>Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um</p>	

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.	
20	Vattenfall Wärme Berlin AG 24.01.2019	20.1	Leitungsträger	In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
21	SenUVK Abt. V OI 30.01.2019	21.1	Straßenbegrenzungslinie, Neubau der Treppenanlage	<p>SenUVK, V OI hatte im Rahmen der frühzeitigen TÖB eine Stellungnahme abgegeben, die nur teilweise in die zur Verfügung gestellten Unterlagen Eingang gefunden hat. Aus diesem Grund und aufgrund von noch nicht abgeschlossenen Planungen für eine private Treppe neben dem Trogbauwerk gibt SenUVK, V OI keine Zustimmung zum Planzeichnungsentwurf und keine zur Begründung – beide mit Stand vom 20.12.2018 – und fordert:</p> <p><u>1. die Veränderung der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße gemäß Planfeststellungsbeschluss des EBA vom 13.11.2015.</u></p> <p>Gegenüber dem Planzeichnungsentwurf vom 08.03.2018 ist im aktuellen Plan die Aufweitung der Unterführung verarbeitet worden und deutlich erkennbar. Es fehlt der Versatz der Straßenanlagen und damit der Straßenbegrenzungslinie am Ende des Trogbauwerks.</p> <p>Die Stützwände des Trogbauwerks gehören zu den Straßen nach BerlStrG und sind zweifelsfrei innerhalb der Straßenbegrenzungslinie zu verorten. Sollte dies in der Planzeichnung noch nicht vollständig berücksichtigt sein, wäre dies zu korrigieren.</p> <p>Am Ende des Trogbauwerks hat der nördliche Gehweg der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Nunmehr liegen die Planungsunterlagen zur Umsetzung des Trogbauwerks mitsamt den zugehörigen Spundwänden vollständig vor. Die Straßenbegrenzungslinie wird nunmehr so angepasst, dass die Spundwände vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Bahnhofstraße in Richtung Steinstraße keine bauliche Begrenzung mehr, so dass die Straßenbegrenzungslinie einen Versatz zeigen müsste. Dieser dürfte auf der Planzeichnung ca. in der Mitte zwischen den Buchstaben G und H liegen. Hierzu wird auf die Planfeststellungsunterlagen zur Dresdner Bahn verwiesen, die für alle Bestandteile des Trogbauwerks, die über die heute vorhandene Straßenbegrenzung der Bahnhofstraße hinausgehen, einen dauerhaften Grunderwerb zugunsten des Troges und damit zugunsten des Straßenbaulastträgers festgestellt hat.</p> <p><u>2. den Verzicht auf eine Treppe ab Trogaußenkante zum privaten Gelände.</u> Zur Treppe wurde seitens SenUVK, V OI 12 per Mail vom 04.10.2018 folgenden Mitarbeitern des Bezirksamts – Frau Richter Stapl 27, Herrn Grabmann Stapl 2 und Frau Rekow Stra 2 – mitgeteilt, dass die Anordnung der Treppe außerhalb des Trogbauwerks bereits im Gespräch mit Herrn XXX (UTB) am 06.09.2018 angesprochen wurde, als er unangekündigt vorsprach. Es könnte eine mögliche Variante sein, sofern die Treppe außerhalb der Spundwand des Troges und die Entwässerungsrinne am Fuß der Treppe ebenfalls außerhalb der Spundwand angeordnet werden. Ein Abfließen des Wassers von der Treppe über eine Raumfuge in den Trog ist auszuschließen. Genaueres ließe sich erst nach Vorlage eines Schnitts festlegen. Die Leitungen der öffentlichen Versorgung und die Zufahrt zur Bahn sind in diesem Fall hinter die Treppe</p>	<p>Die Straßenbegrenzungslinie könnte am Ende des Trogbauwerks um die Größe der Stützwand versetzt werden und damit die Größe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geringfügig verringert werden.</p> <p>In diesem Bereich ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg Straßenbaulastträger. Von einem Versatz der Straßenbegrenzungslinie soll abgesehen werden, um eine klarere Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen zu erreichen. Die aktuelle Freianlagenplanung sieht darüber hinaus eine Gehwegbreite vor, die annähernd die gleiche Breite wie die Rampeanlage samt Stützwänden aufweist. Negative Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirks aufgrund eines zusätzlichen Grunderwerbs sind ebenfalls nicht zu befürchten, da sich die entsprechenden Flächen bereits im bezirklichen Eigentum befinden. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daher nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass die Treppenanlage weiterhin Bestandteil des Vorhabens ist. Zwischenzeitlich wurde die Planung der Treppenanlage dahingehend angepasst, dass diese nunmehr vollständig außerhalb des Trogbauwerks angeordnet werden soll. Die Hinweise bezüglich der Entwässerung der Treppenanlage wurden an die Eigentümerin weitergeleitet und werden im Rahmen der zukünftigen Planung mit der Deutschen Bahn abgestimmt. Aufgrund der geplanten Treppenanlage wird das an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Norden erweitert. Die Leitungspläne der Berliner Wasserbetriebe berücksichtigen bereits das geplante Treppenbauwerk.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>zu verlegen/zu verschwenken und ebenfalls außerhalb der Spundwand zu führen. Voraussetzung bliebe, dass die Machbarkeit der Verkürzung/Ausklinkung der Trogaußenwand für die Treppe gegeben ist.</p> <p>SenUVK, V OI hat zu den Forderungen keine Informationen seitens des Bezirksamts erhalten und findet in den aktuellen Unterlagen zur TÖB nur widersprüchliche Hinweise zum Thema Treppe, da sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Freianlagenplan vom 29.10.2018. Er zeigt die Treppe noch. - Der Lageplan Entwässerungsflächen mit Datum vom 22.11.2018. Es ist keine Treppe mehr erkennbar. - Die Begründung mit Datum vom 20.12.2018. In der Begründung ist nichts zu einer Treppe zu finden <p>Sollte die Treppenplanung dennoch aktuell sein, macht SenUVK, V OI vorsorglich die Forderungen vom 04.10.2018 (siehe Text zuvor) noch einmal geltend. Hierzu noch folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Der von der DB im Januar 2019 per Mail zur Info übermittelte Entwurf zeigte eine Treppe, die teilweise über der Spundwand liegt und die eine Entwässerungsrinne direkt auf der Trogwand hat. Beides ist seitens SenUVK, V OI nicht zustimmungsfähig. b. Dieser Entwurf zeigt eine Treppe ganz am Ende der Rampe, so dass die Wegverkürzung für den Fußgänger bei Treppenbenutzung nicht einmal 10 m beträgt und damit im Verhältnis zum langen, troginneren Gehweg keine Verbesserung darstellt. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Treppenplanung betreffen nachgeordnete Genehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich ausschließlich für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bereich des Trogbauwerks.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung der Treppenplanung wird dahingehend geändert, dass es zu keiner baulichen Verbindung zwischen Trogbauwerk und Treppenanlage kommt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich ausschließlich für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Bereich des Trogbauwerks.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Aktiven Zentrums als auch in den frühzeitigen Beteiligungsschritten des Bebauungsplanverfahrens wurde der Wunsch geäußert, das Gelände zur Bahnhofstraße hin zu öffnen. Selbst</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>c. Die Planfeststellung, die letzten Entwürfe der DB und die Begründung zum 7-87 unter III.3.11 – alle Unterlagen gehen von einem Erhalt der Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen aus. Demzufolge trifft die ca. 10 m breite Treppe auf vier kräftige Bäume. Mangels Maßangaben wird das lichte Maß zwischen den Stämmen auf ca. 1,80m geschätzt. Im Wurzelbereich dürfte es sich um einen kleineren Abstand handeln, so dass sich die Frage nach der Weggestaltung durch die Baumreihe direkt hinter der Treppenoberkante stellt. Rückstau wegen Einengung am Treppenende birgt ein Gefährdungspotential für Treppenstürze, was zu verhindern ist. Gefahren sind auszuschließen und dürfen in keinem Fall Folgen für das Land Berlin als Trägers der Straßenbaulast von Trog und Gehweg der Bahnhofstraße haben. Menschengedränge dürfte zu Beschädigungen der Bäume führen, was sicher keinen Zuspruch seitens der Genehmigungsbehörden von Grün und Natur findet. Sollten die Bäume Schutzzäune oder -gitter erhalten, verringert sich der nutzbare Abstand zwischen ihnen noch mehr.</p>	<p>wenn durch die geplante Treppenanlage die Wegeverkürzung nicht einmal 10 m beträgt, wird weiterhin davon ausgegangen, dass durch die Errichtung einer Treppenanlage eine bessere Eingangssituation für das neue Stadtquartier geschaffen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen der Stellungnahme angesprochenen Bäume können aufgrund der geplanten Zufahrt zum Nachbargrundstück (Deutsche Bahn) sowie aufgrund der zu verlegenden Leitungen (Planfeststellung) nicht erhalten werden. Ein Rückstau wegen Einengung bzw. ein Gefährdungspotenzial ist daher nicht zu erwarten.</p>
22	<p>Senatsverwaltung für Finanzen 31.01.2019</p>		Haushaltsplanung	<p>Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23	Landesamt für Arbeitsschutz, Ge-		Immissionsschutz	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	sundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) 29.01.2019			oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	daraus nicht.
24	BA T-S Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten 24.01.2019			Der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten macht keine Einwände gegen die vorliegende Planung geltend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
25	SenUVK Abt. IV B 31.01.2019	25.1	ÖPNV-Anbindung	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-87 ("Alte Mälzerei") bestehen grundsätzliche Bedenken. Die in der verkehrlichen Untersuchung dargestellten Werte sind in weiten Teilen nicht plausibel und nicht nachvollziehbar. So ist das Angebot zum ÖPNV nicht richtig dargestellt. Die Feststellung, dass auf der S-Bahn-Linie S2 durchgängiger Nachtbetrieb herrscht, ist unrichtig. Nur in den Nächten vor Samstagen und arbeitsfreien Tagen wird ein Nachtverkehr angeboten, jedoch halbstündlich und nicht im 20-Minuten-Takt. Aus der Abbildung geht ebenfalls die Lage der Haltestellen nicht hinreichend hervor. Es müssen konkrete Entfernungsangaben und Anbindungslängen zu den Haltestellen aus dem Plangebiet erkennbar sein.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wird entsprechend angepasst, so dass deutlich wird, dass der Nachtverkehr nur an den genannten Tagen angeboten wird. Entfernungsangaben zu der S-Bahn-Haltestelle und der Bushaltestelle „S Lichtenrade“ werden ebenfalls im Text oder in der Abbildung ergänzt.
		25.2	Modal-Split	Die Ermittlung der Modalverteilung kann nicht nachvollzogen werden. Für den Bereich Berlins, der außerhalb des S-Bahn-Ringes liegt, wurde ein erheblich höherer MIV-Anteil von über 35% ermittelt. https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/zahlen_f	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Modal Split orientiert sich, wie im Gutachten beschrieben, an der Ausrichtung des Quartiers auf vielseitige und innovative Mobilitätsdienstleistungen, wodurch der MIV-Anteil deutlich von im Stadtteil ansonsten üblichen 35 %

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>akten/download/SrV_2013_Berlin_Tabellen_aeussere.pdf). Aufgrund der Randlage des Gebietes und der Nähe zum Land Brandenburg ist auch eher von einem höheren Anteil im MIV auszugehen. Die beigegebenen Beispiele für weitere Quartiere mit reduziertem MIV-Anteil sind nicht näher durch Quellen belegt. Eine Ähnlichkeit mit dem hier gegenständlichen Vorhaben wird ebenfalls nicht weiter begründet und scheint vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Rahmenparameter auch nicht plausibel. So liegt beispielsweise das Vorhaben Freiburg-Vauban weniger als 3 km vom Stadtzentrum entfernt und damit im für Fuß- und Radverkehr affinen Bereich, während das hier gegenständliche Vorhaben im äußeren peripheren Bereich des Stadtgebietes liegt und Entfernungen von über 10 km in die innere Stadt bestehen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Planungsgebietes eine für Berlin überdurchschnittliche Pkw-Verfügbarkeit besteht (vgl. dazu https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/download/Mobilitaet_dt_komplett.pdf, S. 20 und die Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg).</p>	<p>MIV-Anteil reduziert werden kann. Die aufgeführten Beispiele für Quartiere mit einem reduzierten MIV-Anteil beziehen sich auf deutlich kleinere Städte als Berlin, weil hierfür bereits Aussagen vorliegen. Wege von Freiburg-Vauban ins Freiburger Stadtzentrum sind bei dem hier betrachteten Quartier eher mit Wegen ins Stadtteilzentrum von Lichtenrade zu vergleichen. In diesem Fall sind die Entfernungen vergleichbar. Einrichtungen und Ziele, die die Bürger der kleineren Städte nur im jeweiligen Stadtzentrum finden, sind in Berlin auch außerhalb der inneren Stadt vorhanden. Ein Vergleich von der jeweiligen Entfernung zwischen Quartier und Stadtzentrum ist somit nicht angebracht. Das Quartier "Alte Mälzerei" in Lichtenrade soll speziell weniger autoaffine Bewohnerinnen und Bewohner anziehen, die gezielt auf den Besitz eines eigenen Pkw verzichten (wollen). Die durchschnittliche Pkw-Verfügbarkeit im Umfeld des Plangebietes spielt somit nicht die alleinentscheidende Rolle.</p>
		25.3	Umbau Bahnhofstraße	<p>In Kapitel 3.4 ist dargestellt, dass das Verkehrs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstraße eine signalisierte Fußgängerfurt östlich der Steinstraße vorsieht. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Knotenpunkt Bahnhofstr./Steinstr./Briesingstr. kann das Verfahren nach HBS zur Leistungsfähigkeitsberechnung und -ermittlung unsignalisierter Knotenpunkte für vorgenannten Knoten nicht angewandt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach Aussage der SenUVK IV B wurde der vorliegende Vorentwurf zum Umbau der Bahnhofstraße inkl. Knotenpunkt Bahnhofstr./Steinstr./Briesingstr. und dort vorgesehener Radfahrstreifen zwischenzeitlich genehmigt. Gemäß telefonischer Rücksprache mit SenUVK IV B am 21.02.2019 ist damit der Hinweis zu dem Themenblock Fußgängerfurt gegenstandslos. (s. auch SN 25.11) Das Verkehrsgutachten wird entsprechend ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.4	Verkehrsstärken	<p>Die in Kapitel 4.2 genannten Verkehrsstärken können nicht mit der in Kapitel 3.5 genannten werktäglichen Verkehrsstärke von 11.000 Kfz/h in Zusammenhang gebracht werden. Auch die Feststellung, dass mit Zustimmung des Referates IV A der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) für die Belastungsprognose 2030 die Bestandszählung verwendet werden kann, kann nicht nachvollzogen werden. Am 28.09.2018 wurde dem untersuchenden Ingenieurbüro bereits mitgeteilt, dass der Prognosewert zu verwenden ist. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass die Bahnhofstraße durch die Schließung des Bahnübergangs Wolziger Zeile zusätzlich belastet werden wird. In welcher Form dieser Hinweis in die Prognose eingeflossen ist, ist in der Untersuchung nicht näher dargestellt. Auch ist die als pauschaler Ansatz bezeichnete Verkehrsmenge im Fußgängerverkehr nicht näher belegt, scheint allerdings aufgrund der Nähe zum ÖPNV-Knoten und der beabsichtigten autoarmen Erschließung als äußerst gering.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei den in Kapitel 4.2 verwendeten Werten handelt es sich um die Werte der Spitzenstunde [Kfz/h], bei den in Kapitel 3.5 aufgeführten Werten hingegen handelt es sich nicht um Stundenwerte, sondern um Tageswerte [Kfz/24h]. Der angesetzte Tageswert von 11.000 Kfz/24h für die Bahnhofstraße wurden auf einen Stundenwert heruntergerechnet. Hierfür wurde der in der Verkehrsplanung übliche Ansatz gewählt, nachdem etwa 10 % des Tageswertes der Spitzenstunde entsprechen. Für dieses Gutachten wurde für die Bahnhofstraße für das Jahr 2030 ein Spitzenstundenwert von ca. 1.300 Kfz/h (ca. 11% des Tageswertes) angenommen. Die angesetzten Prognosewerte für die Bahnhofstraße basieren auf einer nach Rücksprache mit SenUVK IV A angepassten Verkehrsprognose für 2030. In einer E-Mail vom 28.09.2018 wurde durch SenUVK IV A bestätigt, dass die Angaben für den Abschnitt östlich der Steinstraße bei der Verkehrsprognose 2030 von SenUVK zu niedrig angesetzt worden sind und diese entsprechend nicht zu berücksichtigen sind. Auf Anfrage hin wurde Ende Juli 2018 bestätigt, dass diese Prognose die Sperrung des beschränkten Bahnüberganges Wolziger Zeile bereits berücksichtigt. Insgesamt erfolgten die Berechnungen des Verkehrsgutachtens somit – dort wo es möglich war – auf Basis der Verkehrsprognose 2030 der Stadt Berlin. Da bei dieser aber für den östlichen Abschnitt der Bahnhofstraße Fehler aufgetreten sind (vgl. E-Mail vom 28.09.2018), wurde dieser Werte auf Basis des Verhältnisses der im Frühjahr 2018 von SHP Ingenieure durchgeführten Verkehrszählung angepasst. Zu den anderen beiden Straßen des untersuchten Knotenpunktes (Steinstraße und Briesingstraße) macht die Verkehrsprognose 2030 keine Aussagen. Es lagen entsprechend keine Werte vor, die im Gutachten berücksichtigt werden konnten. Bei den verwen-</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>ten Werten handelt es sich somit um die bei der Verkehrszählung im Frühjahr 2018 ermittelten aktuellen Werte. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung auf den kleineren Straßen im Prognose-Null-Fall, d. h. ohne Berücksichtigung der beiden neuen Wohngebiete, nicht maßgebend gegenüber dem heutigen Wert ändert. Die Verkehrsgutachter haben am 21.2.2019 eine telefonische Rücksprache mit SenUVK IV B geführt und ergänzen das Gutachten entsprechend.</p> <p>Der Knotenpunkt soll gemäß der aktuellen Planung zukünftig über drei Furten verfügen. Pro Furt wurde mit 50 zu Fuß Gehenden in der Spitzenstunde ein relativ hoher Wert angenommen. Von mehr als den angesetzten 150 zu Fuß Gehenden in der Spitzenstunde ist derzeit für den Knotenpunkt nicht auszugehen.</p>
		25.5	Mobilitätskonzept	<p>Das in Kapitel 6 dargestellte Mobilitätskonzept ist ebenfalls ungeeignet, um die Reduzierung des MIV-Anteils zu belegen. So handelt es sich dabei bei dem derzeitigen Stand lediglich um qualitative Anregungen, die in ein näher ausgestaltetes Mobilitätskonzept einfließen könnten. Es fehlt der Nachweis, welche Wege überhaupt außerhalb des MIV stattfinden können, beispielsweise ist eine Darstellung der im Nahbereich vorhandenen Versorgungseinrichtungen derzeit noch ausgeblieben. Auch wird eine Verteilung der Wege auf verschiedene Wegezwecke nicht vorgenommen. Selbst wenn bei dem außerordentlich niedrigen MIV-Anteil von einer Gleichverteilung auf alle Wegezwecke ausgegangen wird, wäre jene Feststellung zu belegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Kapitel 6 des Verkehrsgutachtens werden Maßnahmen beschrieben, die die Bewohnerinnen und Bewohner dabei unterstützen, so wenige Fahrten mit dem Pkw zurückzulegen wie möglich. Die Maßnahmen wurden intensiv mit der Vorhabenträgerin abgestimmt und es besteht die absolute Bereitschaft diese auch umzusetzen. Die Ausarbeitung der einzelnen Maßnahmen erfolgte in der größtmöglichen Detailschärfe, die der aktuelle Stand des Bebauungsplan-Verfahrens zulässt. Eine Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen ist in den nächsten Stufen der Planung noch nötig. Die Lage der Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Plangebietes wurde in der Bestandsanalyse dargestellt, zudem wird mehrfach auf den Supermarkt hingewiesen, der sich unmittelbar im Plangebiet befindet.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.6	Car-Sharing	<p>Auch der äußerst hohe Anteil an Carsharing-Nutzern von 70% muss nachvollziehbar belegt werden, dies bezieht sich ebenfalls auf den Beitrag, den Fahrrad- und Lastenfahrradverleihsysteme zur Verkehrsverlagerung leisten können. In Zusammenhang mit der o.g. Potentialanalyse müsste belegt werden, welche konkreten Wegebeziehungen durch solche Maßnahmen abgedeckt werden können und wie groß die verlagerten Verkehrsmengen konkret sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist das Carsharing-Angebot ein Bestandteil des umfangreichen alternativen Mobilitätsangebotes, welches im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden soll, um es den Bewohnerinnen und Bewohnern besonders einfach zu machen, auf den Besitz eines eigenen Pkw zu verzichten. Es wird davon ausgegangen, dass das Carsharing-Angebot eine gewisse Anzahl an privaten Pkw ersetzen kann. Carsharing-Fahrzeuge haben eine Auswirkung auf die Anzahl der erforderlichen Bewohner-Stellplätze im Quartier. In der Regel wird angenommen, dass ein Carsharing-Fahrzeug vier bis fünf private Pkw ersetzen kann. Innerhalb des Gutachtens wird für das untersuchte Quartier ein Ansatz von 50 % Carsharing für Bewohner empfohlen. Der Ansatz von 70 % Carsharing für Bewohner wurde genau wie der Ansatz von 100 % Carsharing für Bewohner nur aufgezeigt, um die Unterschiede zu verdeutlichen. Beide Ansätze (100 % sowie 70 %) werden aber nicht empfohlen. Grundsätzlich trägt Carsharing nicht zu einer Verlagerung von Verkehrsmengen bei. Lediglich die Anzahl der benötigten Stellplätze kann durch das Teilen von Fahrzeugen reduziert werden. Fahrradverleihsysteme leisten in autoarmen Quartieren ebenfalls keinen Beitrag zur Verkehrsverlagerung, da die meisten Bewohnerinnen und Bewohner bereits ein eigenes Fahrrad besitzen. Sie stellen nur ein Zusatzangebot für Bewohnerinnen und Bewohner dar, die (noch) kein eigenes Fahrrad besitzen, vereinzelt einen Weg mit dem Fahrrad zurücklegen wollen oder für Besucher.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.7	Gewährleistung der Maßnahmen	Zudem sind die genannten Maßnahmen nicht näher im Bebauungsplan festgesetzt. So wird beispielsweise zwar ein Elektro-Lastenrad je Gebäude vorgeschlagen, es mangelt aber an einer Darstellung, wie dieser Vorschlag auch eine Rechtsverbindlichkeit entfalten soll. Weiterhin sind dafür besondere Abstell- und Lademöglichkeiten erforderlich.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die detaillierte Planung und Verortung der Fahrradabstellplätze ist nicht Teil des Verkehrsgutachtens und erfolgt in den nächsten Schritten der Planung. Dabei sind z.B. in der Tiefgarage aber auch in der Nähe der Wohnung und der zahlreichen anderen Nutzungen selbstverständlich Flächen für Sonderfahräder (Lastenfahräder, Fahrräder mit Anhänger, Erwachsenen dreiräder etc.) sowie Lademöglichkeiten für Pedelecs zu berücksichtigen.</p> <p>Die Projektträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken ein urbanes Stadtquartier mit insgesamt 219 Wohnungen sowie eine Tiefgarage für die zur Deckung des Quartiersbedarfs benötigten Stellplätze zu realisieren und verpflichtet sich, einen autoarmen Standort zu entwickeln und Alternativenangebote zum MIV wie Carsharing zu realisieren. Diese Maßnahmen werden städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
		25.8	Kapazitäten ÖPNV	Ferner fehlt es an einer Darstellung, welche Auswirkungen durch die Verlagerung der Fahrten vom MIV auf andere Verkehrsträger entstehen. So ist die Kapazität in den öffentlichen Verkehrsmitteln zu bewerten. Ebenfalls wird die gute Erreichbarkeit der geplanten Radabstellanlage genannt. Die jeweils konsumierten Kapazitäten werden allerdings nicht näher quantifiziert. Es muss aufgezeigt werden, wie groß der Kapazitätsbedarf ist, dass die angenommenen Kapazitäten überhaupt zur Verfügung stehen und wie mit ggf. identifizierten Engpässen umgegangen wird.	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Verkehrsgutachten werden ergänzende Aussagen zum Gesamt-Aufkommen (Fahrtenaufkommen) im ÖPNV erstellt und qualitativ dem ÖPNV-Angebot im Quartier gegenübergestellt. Eine Berechnung der ÖPNV-Kapazitäten ist nicht Bestandteil der Verkehrsuntersuchung.</p>
		25.9	Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen	Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung verwendeten Umrechnungsfaktoren wurden im März 2017 neu veröffentlicht und sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Leitfaden "Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen" kann im Internet abgerufen werden: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/datengrundlage	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die aktuellen Faktoren für die Umrechnung der Verkehrsmengen für die schalltechnische Untersuchung wurden angewendet und an den Schallgutachter übermittelt. Das Verkehrsgutachten und Schallschutzgutachten werden entsprechend der Hinweise in der Stellungnahme aufei-</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>n/umrechnungsfaktoren Derzeit sind aus der schalltechnischen Untersuchung die Herleitung der Werte und die Anwendung des vorgenannten Leitfadens nicht hinreichend erkennbar. Ferner sind die Fahrzeugzahlen sinnvoll aufzurunden. Grundsätzlich gelten die Ausführungen zur verkehrlichen Untersuchung zur Herleitung der Verkehrsmengen analog für die angenommenen Verkehrsmengen in der schalltechnischen Untersuchung, da laut Bericht auch dort die reduzierten Verkehrsmengen angenommen wurden. Die Annahmen in der schalltechnischen Untersuchung (beispielsweise Abb. 19 auf S. 29) korrelieren nicht mit den textlichen Ausführungen der verkehrlichen Untersuchung. Nach der Darstellung in der verkehrlichen Untersuchung wird der Knotenpunkt Steinstr./Bahnhofstr. nicht signalisiert, während in der schalltechnischen Untersuchung offenbar eine Lichtsignalanlage angenommen wird.</p>	<p>inander abgestimmt.</p>
		25.10	Schienenverkehr	<p>Die angenommenen Zugzahlen sind für den Zielzustand 2030 zu niedrig, teilweise wurde zusätzlich mit kürzeren als derzeit vorgesehenen Zügen gerechnet, weshalb die Annahmen nicht bestätigt werden können. Die für die Prognose 2030 anzunehmende Fahrtenanzahl und die eingesetzten Fahrzeugtypen sind mit SenUVK, Referat IV A abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach Überarbeitung des Betriebsprogramms durch die DB liegen nun die neuesten und laut Auskunft DB endgültigen Zahlen vor. Sie werden im weiteren Verfahren in das Modell eingearbeitet und die Schienenverkehrslärmbelastung wird neu gerechnet. (s. SN 13.3)</p>
		25.11	StEP MoVe, Umbau Bahnhofstraße	<p>Im Folgenden noch ein Hinweis. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Umbau der Bahnhofstraße im Rahmen des Städtebauförderprogramms ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept (Vorentwurf) vorliegt, das die Herstellung von Radfahrstreifen als separate Radverkehrsanlagen enthält. Dieser Planungsansatz entspricht nicht den An-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Überarbeitungsbedarf für das vorliegende Bebauungsverfahren resultiert daraus nicht. Eine Änderung des vorliegenden Verkehrs- und Gestaltungskonzept zum Umbau der Bahnhofstraße ist nach Aussage SenUVK IV B nicht mehr vorgesehen (s. o. SN 25.3).</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>forderungen des Mobilitätsgesetzes. Für die Förderung des Radverkehrs sollen künftig an allen Hauptverkehrsstraßen Radverkehrsanlagen mit erschütterungsarmem, gut befahrbarem Belag in sicherem Abstand zu parkenden Kraftfahrzeugen und ausreichender Breite eingerichtet werden. Die Radverkehrsanlagen sollen so gestaltet werden, dass sich Radfahrende sicher überholen können und das unzulässige Befahren und Halten durch Kraftfahrzeuge unterbleibt.</p> <p>Die Herstellung von geschützten Radwegen sowie geschützten Radfahrstreifen (Protected Bike Lane) hat daher künftig äußerste Priorität in der Radverkehrsplanung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erfolgt derzeit durch SenUVK eine erneute Überprüfung der Lösung zum Radverkehrsangebot in der Bahnhofstraße. Welche Auswirkungen dies eventuelle auf den B-Planbereich hat, kann momentan nicht abgeschätzt werden.</p> <p>Die Auswirkungen des B-Plans auf die, in der Planfeststellung aufgeführten Anlagen der Dresdner Bahn im Bereich der Bahnhofstraße sind in den Unterlagen des B-Plans größtenteils dargestellt. Es ist weiterhin auf eine enge Abstimmung zwischen B-Plan und Planfeststellung zu achten.</p> <p>Nicht im B-Plan dargestellt ist die Treppe vom Trog im abgesenkten Bahnhofstraße zum Gelände der Alten Mälzerei. Hierzu hat es im Rahmen der Abstimmung des B-Plans Zuarbeiten des Bereiches SenUVK, V OI (Objektmanagement Ingenieurbauwerke), gegeben. Diese Zuarbeit ist zu übernehmen.</p> <p>zu Kapitel 3.4: Seitens der VLB wird ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die geplante Fußgänger-LSA östlich der Steinstraße auf Grundlage der erhöhten prognostizierten Verkehrsmengen (Kfz/Fußgänger) benötigt. Die Unterlagen zu den Leistungsfähigkeitsnachweisen werden vom BA T-S/Projektsteuerung an die VLB gegeben.</p>	<p>Die geplante Treppenanlage vom Trog der abgesenkten Bahnhofstraße zum Gelände der Alten Mälzerei wird nicht festgesetzt und ist somit nicht Teil der Planzeichnung zum Bebauungsplan 7-87, sondern ist im Freiraumplan dargestellt. Die geplante Treppenanlage wird im Rahmen der Umgestaltung der Kreuzung durch die Deutsche Bahn errichtet. Der dauerhafte Unterhalt der Treppenanlage wird mit der Vorhabenträgerin vertraglich gesichert.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Zu Kapitel 4.2: Laut dem Verkehrs- und Gestaltungsgutachten aus der Vorplanung des Projektes "Umbau Bahnhofstraße – Lichtenrade" wird infolge der Schließung der Wolziger Zeile zukünftig mit ca. 13.000 Kfz/24 h bis 14.000 Kfz/24 h auf der Bahnhofstraße gerechnet, was schätzungsweise 1.100 Kfz/Sph entspricht.	
26	Vattenfall Stromnetz Berlin 31.01.2019		Leitungsbestand	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant. Die Realisierung dieser Baumaßnahme (Netzauftrag 31918) ist jedoch noch nicht abgeschlossen und wird im Jahr 2019/2020 realisiert. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 16.04.2018 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren und sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben.
27	SenUVK Abt. IC 31.01.2019	27.1	Luftreinhaltung	Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der § 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben: Aus lufthygienischer Sicht: keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		27.2	Immissionsschutz Verkehrslärm, Aktiver Lärmschutz	<p>Aus Sicht des Verkehrslärm-Immissionsschutzes kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Insgesamt werden nach hiesiger Sicht die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und die damit verbundenen (aktiven) Maßnahmen zur Konfliktbewältigung im schalltechnischen Gutachten der Firma Air Ingenieurbüro GmbH (Bericht Nr.: 171123/IP/A/PG) nicht in der erforderlichen Tiefe ausgearbeitet. Aufgrund des erheblichen Lärms durch den Verkehr besteht in Teilen des Plangebietes ein hohes bzw. gar besonderes Abwägungserfordernis (Vergleiche dazu Berliner Leitfa-den – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Seite 101).</p> <p>So fehlt bspw. eine ausführliche Prüfung aktiver und städtebaulicher Lärmschutzmaßnahmen und es wird bspw. nicht klar, warum etwa eine Lärmschutzwand zur Bahnhofstraße aus Platzgründen und auch zum Schutz der Außenbereich (Stadtplatz) nicht umsetzbar sein sollte. Weder findet ein Variantenvergleich statt (-> zwingende Prüfung von Planungsalternativen bei besonderem Abwägungserfordernis), noch wird eine Abschätzung der Umsetzungskosten durchgeführt.</p> <p>Zwar werden durch die textlichen Festsetzungen die Konflikte in Teilen gelöst, jedoch ausschließlich mit passiven Maßnahmen. Dies ist möglich, jedoch nur bei vorheriger Prüfung aktiver Maßnahmen und werthaltiger Begründung, warum diese nicht in Betracht kommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schallschutzgutachten beinhaltet bereits die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und behandelt hierbei auch mögliche aktive Maßnahmen zur Konfliktbewältigung. Aufgrund der Umgestaltung der Bahnhofstraße in Folge des Planfeststellungsbeschlusses wird das Zentrum Lichtenrades aus städtebaulicher Sicht negativ beeinflusst. Die hier vorliegende Planung sieht mit der Umsetzung eines neuen Stadtquartiers und der Wiedernutzbarmachung der Alten Mälzerei für vorrangig öffentliche Nutzungen eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation vor. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zwei Baudenkmäler und ein Gartendenkmal, die zusammen einen Denkmalsbereich bilden. Lärmschutzwände entlang der Bahnhofstrasse würde die Erlebbarkeit der Denkmäler einschränken und somit auch den denkmalrechtlichen Anforderungen widersprechen. Eine Abschirmung des Quartiers durch Lärmschutzwände an der Bahnhofstraße würde positiven städtebaulichen Aspekte grundlegend konterkarieren.</p>
		27.3	Prüfung aktiver Maßnahmen	<p>Es wird dringend empfohlen zwischen den Häusern 1 und 3 bspw. eine gebäudehohe (transparente) Lärmschutzwand oder andere aktive Maßnahmen - wie bspw. verglaste Prallscheiben zwischen der Alten Mälzerei und den benachbarten Baukörpern 1 und 3 - zu prüfen. Ein Beispiel enthält 1-67VE. Die in der Begründung angeführte Erlebbarkeit der Alten Mälzerei aus westlicher Richtung ist nach hiesiger Sicht ohnehin</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Baukörper von Haus 1 und 3 wurden unter schalltechnischen Gesichtspunkten bereits untersucht und die Vorteile der gewählten Baukörper gegenüber näher an der Bahn gelegenen herausgearbeitet.</p> <p>Neben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind weitere berechnete öffentliche und private Belange im</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>nicht gegeben. So befindet sich dort bereits jetzt ein Bahnhof mit Gleisanlagen. Dahinter ist die Bebauung zu einem großen Anteil durch niedrige Häuser geprägt, die Schienennah teilweise nicht einmal Fenster in östliche Richtung aufweisen (aus gutem Grund). Einerseits ist durch Bäume die Sichtbeziehung bereits jetzt kaum gegeben und andererseits wird durch den Ausbau der Dresdner Bahn und die damit verbundene Errichtung einer Schallschutzwand von 2-3 Metern die Erlebbarkeit weiter eingeschränkt.</p> <p>Auch wird die Baukörperstellung kritisch gesehen, da sie wenig lärmrobust ist. Die Häuser 1 und 3 sind so zur Emissionsquelle ausgerichtet, dass die dorthin gerichteten Höfe wie Schalltrichter fungieren. Die westlich ausgerichteten Fassaden werden dadurch in der Fläche maximiert und diese sind durch die Bahn hoch lärmbelastet. Eine günstigere lärmrobustere Gebäudeausrichtung könnte durch Spiegelung der Grundrisse erreicht werden. Das würde auch dazu führen, dass auch die Freiflächen im inneren Bereich des Plangebietes vergrößert werden und weniger durch Verkehrslärm betroffen sind. Außerdem sind durchgesteckte Grundrisse einfacher zu realisieren da der größere Flächenanteil der Fassade zur Lärmabgewandten Seite ausgerichtet wäre.</p>	<p>Rahmen der Abwägung zu berücksichtigten. Grundsätzlich würden Prallscheiben, transparente Lärmschutzwände bzw. eine durchgängige Bebauung entlang der Bahnanlagen die schalltechnische Situation im Plangebiet verbessern. Aufgrund der Planung der Deutschen Bahn und den damit erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen, wird das Bahnhofsumfeld aus städtebaulicher Sicht negativ beeinflusst, da die Umgestaltung des Bahnhofsumfelds zu einer Dominanz der Verkehrsanlagen führt. Aufgrund der Entwicklung des Gebiets um die Alte Mälzerei zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier bietet sich die Möglichkeit, den in Zukunft dominierenden Verkehrsanlagen städtebaulich entgegenzuwirken. Ein durchgängiger Gebäuderiegel würde weder den denkmalrechtlichen noch den städtebaulichen Belangen gerecht werden. Gläserne Prallscheiben bzw. transparente Lärmschutzwände wären als alternative Lösungsmöglichkeit prinzipiell denkbar, werden aber aus artenschutzrechtlichen Bedenken nicht weiterverfolgt. Im Ergebnis der Abwägung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch weitere Maßnahmen sichergestellt.</p>
		27.4	Baureihenfolge	<p>Weiter wird empfohlen eine regulative Festlegung der Baureihenfolge vorzusehen, in der die Gebäude 1 und 3 zuerst vollständig errichtet werden müssen (aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung der anderen Gebäude und Freiflächen im Plangebiet), bevor anderen Gebäude im Plangebiet errichtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde überprüft werden, ob die geplanten Gebäude entlang der Bahnanlagen eine wesentliche schallmindernde Wirkung auf das Plangebiet ausüben. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Westfassaden der Häuser 2 und 4 ohne Errichtung der Häuser 1 und 3 höheren Schallbelastungen ausgesetzt werden würden. In Konsequenz der Untersuchung wird in diesen Bereichen eine Wohnnutzung erst zulässig sein, wenn die Häuser 1 und 3 vollständig errichtet wurden. Diese Maßnahme wird über</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
		27.5	Schallreflexionen	Weiter wurde offenbar nicht untersucht, wie der durch das Plangebiet induzierte Verkehr und durch Errichtung von neuen Gebäuden (bspw. Haus 4 und Haus 2 auf Steinstraße 46 – 49 durch Reflektionen) auf die Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes wirken. Zwar sind Rasterlärmkarten für den Planfall enthalten, jedoch lässt sich der Einfluss des Plangebietes auf die Umgebung ohne Prognose-Nullfall kaum abschätzen. Dies muss aus Gründen der Rechtssicherheit nachgeholt werden.	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Einfluss der Reflexionen durch die neu errichteten Gebäude entlang der Steinstraße und entlang der Bahnlinie wurde untersucht und eine Beurteilung ist im Gutachten vorhanden (s. Kap. 10.2 Reflexionen). Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung entlang der Steinstraße eine Verbesserung der schalltechnischen Situation prognostiziert wird. Bei den bereits von gesundheitsschädlichem Lärm betroffenen Wohngebäuden entlang der Wünsdorfer Straße wird eine Erhöhung der Beurteilungspegel von unter 0,1 dB(A) prognostiziert. Im Ergebnis der Berechnungen kann daher festgestellt werden, dass sich daraus keine Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben.</p>
		27.6	Gewerbelärm durch Anlieferungen	Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von IX C 14 zu beachten: Aus dem Gutachten von AIR Nr.171123/IP/A/PG vom 28.11.2018 geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte an den nächsten sensiblen Wohnraumfenstern nur eingehalten werden können, wenn Entladegeräusche von LKW durch geschlossene Ladezonen gemindert werden und die Be- und Entladungen nur tagsüber erfolgen. Da auch für den Bio-Markt nicht ausgeschlossen werden kann, dass LKW-Anlieferungen stattfinden, sollte auch für diesen Markt eine schließbare Ladezone geplant werden. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass keine nächtlichen Lieferungen stattfinden und die Betriebszeiten der Märkte um 21.00	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Für einen Bio-Markt in der hier geplanten Größenordnung (unterhalb von 800 m² VK), ist nicht von Anlieferungen durch LKW auszugehen. Der Lärm von Warenlieferungen wird dem zu beliefernden Betrieb zugerechnet und unterliegt somit den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln). In der Nachtzeit verursacht Lieferverkehr im Umfeld von Wohnungen oft über den zulässigen Immissionsrichtwerten liegenden Lärm und ist deshalb i.d.R. unzulässig. Auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Uhr enden, um Überschreitungen der nächtlichen Immissionsbegrenzungen zu vermeiden.	die nächtliche Anlieferung in der Nähe von Wohnungen, sofern eine Anlieferung am Tage möglich und zumutbar ist, gemäß LImSchG Bln unzulässig sein. Vergleichbares gilt für Sonn- und Feiertage. Im Ergebnis bedeutet dies, dass Ruhestörungen durch Warenanlieferungen zur Nachtzeit nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin in der Nähe von Wohnungen regelmäßig unzulässig sind. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
		27.7	Redaktionelle Hinweise	Redaktionelle Hinweise: Seite 14: Die in der Begründung unter Punkt 3.5 (Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen) angeführten Abbildungen (Abb. 15, 23, 26, 29, 34 und 36) sind im Dokument nicht zu finden. Seite 34 bzw. Seite 48 der Begründung zum Bebauungsplan: Anstatt der im Umweltatlas hinterlegten Karte "verkehrsbedingte Emissionen 2015" muss die Karte 03.11.2 "verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015" herangezogen werden. Diese ist mittlerweile aktualisiert worden (Ausgabe 2017). Die Luftschadstoffsituation an der Bahnhofstraße wird auch in der aktualisierten Ausgabe als "gering belastet" eingestuft.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme angepasst.
28	SenUVK Abt. IID 31.01.2019	28.1	Wasserwirtschaft	Gegen den o.g. B-Plan bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde geprüft (s.u.). Grundsätzliche Bedenken gegen das vorliegende Entwässerungskonzept bestehen nicht, allerdings bleibt unklar, wie die verschiedenen, im Konzept näher beschriebenen Einzelmaßnahmen für den Vorhabenträger verbindlich werden können. Lediglich zu der Anlage von Retentionsdächern finden sich	Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird dem Hinweis in der Stellungnahme gefolgt, das Entwässerungskonzept mit den nicht festsetzungsfähigen Einzelmaßnahmen (Flächenversickerung, Rigolenversickerung sowie wasserdurchlässigen Oberflächen) als Anlage in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, und die Maßnahmen auf diesem Weg Verbindlichkeit erlangen zu lassen.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>zwei textliche Festsetzungen (Nr. 5.1 und 5.2). Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das Rundschreiben 4/2018 von SenSW II C zu den diesbezüglich erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten.</p> <p>Ich empfehle daher das Entwässerungskonzept mit den nicht festsetzungsfähigen Einzelmaßnahmen als Anlage zu dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu nehmen und die Maßnahmen auf diesem Weg Verbindlichkeit erlangen zu lassen, um so die Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen.</p>	
			<p>Wasserwirtschaftl. Rahmenbedingungen, Entwässerung</p>	<p>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trennkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung). Das Niederschlagswasserkonzept zum B-Plan 7-87 sieht vor das Niederschlagswasser weitestgehend auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Das Niederschlagswasser soll dabei genutzt, verdunstet und versickert werden.</p> <p>Es wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, das vorsieht, bis zum 5-jährigen Bemessungsregen ein Abflussloses Quartier zu errichten, was durch eine Kombination von Grün-/Retentionsdächer, Flächenversickerung, Rigo- lenversickerung und wasserdurchlässigen Oberflächen erreicht werden soll. Ein Überflutungsnachweis (Vorbemessung) liegt bei.</p> <p>Vorgesehen ist, nur im Starkregenfall einen Drosselabfluss über die Kanalisation abzuführen.</p> <p>Dem Entwässerungskonzept nach werden die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) im Fall der Regelentwässerung (bis zu einem 5-jährigen Ereignis) eingehalten, da bis zu einem Regenereignis dieser Größe kein Abfluss stattfinden soll. Es wird jedoch angegeben, dass im Starkregenfall ein Drosselabfluss</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>in die Kanalisation stattfinden soll. Es ist zu beachten, dass auch im Starkregenfall die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWaBE) einzuhalten sind:</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im "natürlichen" Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten "natürlichen" Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht "Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext" zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schad-</p>	

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>los auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>Begründung Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Was-</p>	

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>sers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 6 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird wie dies bei Einhaltung der jeweils In Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p>	
			Wasserrechtliches Erlaubnisverfahren	<p><u>Hinweis</u> Aus Sicht der Genehmigungsbehörde ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers nach DWA-M 1 53 nicht nachvollziehbar. Die Verkehrsflächen werden hierbei mit dem Typ f 5 eingestuft, jedoch mit nur 12 Punkten berücksichtigt. Es kann nicht beurteilt werden, ob die gewählte Vorreinigung ausreichend ist. In Abhängigkeit der Verkehrsbelastung ist womöglich nur eine Anlage zur Behandlung von Niederschlagswasserabflüssen von Verkehrsflächen für die Versickerung mit DIBt Zulassung Z-84.2 erlaubnisfähig. Zudem kann über die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen erst im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren entschieden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Hinweise werden im Rahmen des konkreten wasserrechtlichen Antrages zur Versickerung berücksichtigt.</p>
29	SenSW Wohnungsbauleit-	29.1		Im städtebaulichen Vertrag soll nach aktuellem Stand ein Mindestanteil für das Wohnen vereinbart werden. Insofern ist die	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass sich der § 6a Abs. 4 Nr. 3</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	stelle (WBL) xx.01.2019			<p>Realisierung einer höheren Geschossfläche Wohnen durch den Vorhabenträger mit entsprechenden Folgebedarfen im Bereich der sozialen Infrastruktur möglich. Gleichmaßen müsste in diesem Fall eine höhere Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums vereinbart werden. Ich verweise insofern auf das Rundschreiben 7/2017 in dem ausgeführt wird: "Wird weder von den Regelungsmöglichkeiten nach § 6a Absatz 4 BauNVO noch von einer Regelung im städtebaulichen Vertrag Gebrauch gemacht, wird im Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Anteil der Geschossfläche Wohnen von 80% der gesamten zulässigen Geschossfläche angesetzt. Soweit vom Plangeber ein geringerer Anteil der Geschossfläche Wohnen im Berechnungstool verwendet wird, bedarf es einer Erläuterung in der Begründung. Dabei ist unter Berücksichtigung der konkreten Situation sowie der städtebaulichen Konzeption plausibel darzulegen, warum sich ohne eine entsprechende Festsetzung oder eine vertragliche Vereinbarung der Anteil der Geschossfläche Wohnen nicht erhöhen kann."</p> <p>Bestehendes Planungsrecht ist gem. Berliner Modell bei der Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche Wohnen, die die Basis für die Ermittlung der mietpreis- und belegungsgebundenen Geschossflächen darstellt, ist anders als in der Begründung dargelegt, kein Abzug bestehender Baurechte vorgesehen (vgl. S. 139 der Begründung).</p> <p>Bezüglich der Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur weise ich darauf hin, dass das Berliner Modell die mathematische Rundung vorsieht.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag ist die konkrete Maßnahme zu benennen, in der die zusätzlichen Kapazitäten an Grundschulplätzen realisiert werden. Für das weitere Planungsverfahren verweise ich auf die AV Unterrichtung und bitte um Abstimmung des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags sowie der</p>	<p>BauNVO nur auf Wohnnutzungen bzw. gewerbliche Nutzungen bezieht, ist eine Anwendung dieser Regelung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht zielführend, da mit der Umnutzung der Alten Mälzerei eine Vielzahl von sozialen und kulturellen Nutzungen umgesetzt werden.</p> <p>Der maximale Anteil der Geschossfläche für Wohnen wird im weiteren Verfahren konkretisiert und über eine Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag werden die zusätzlichen Kapazitäten an Grundschulplätzen konkret benannt.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				zugehörigen Angemessenheitsprüfung. Ich weise darauf hin, dass aktuell der Mustervertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung überarbeitet wird.	
30	Berliner Feuerwehr Gebäude- und Logistikmanagement 06.01.2019	30.1	Löschwasserversorgung	<p>Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siehe Anlagen - es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. <p>Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p> <p>Anlagen: Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr scheint entsprechend dem Freianlagenplan soweit gewährleistet zu sein. Die Erreichbarkeit vorhandener Anschlussgrundstücke ist noch nicht abschätzbar.</p> <p>Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück (Alte Mälzerei) müssen erhalten bleiben.</p> <p>Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung, insbesondere der geplanten Gebäude an der Bahntrasse ist nicht dargestellt,</p> <p>Sonstige Bemerkungen: Da die Grundstücke unmittelbar an der Bahntrasse liegen, ist zu prüfen, ob die Berliner Feuerwehr Dir W Sachgebiet Ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr und den Berliner Wasserbetrieben. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen. (s. SN 3)</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				kehrsanlagen in die weitere Planung mit einzubinden ist.	
31	Berliner Wasserbetriebe 04.02.2019	31.1	Leitungsträger, Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	<p>Zu o. g. Bebauungsplanverfahren haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 13. April 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Folgende Hinweise möchten wir noch zu unseren damals gemachten Aussagen geben.</p> <p>Alle Anlagen im Eigentum der BWB/des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin/Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, sind dinglich zu sichern. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen. Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.</p> <p>Bei dem im nördlichen Geltungsbereich liegenden Regenwasserkanal (R-Kanal) DN 400 handelt es sich um eine Grundleitung, welche sich im Eigentum des Grundstückbesitzers befindet. Im öffentlich gewidmeten Straßenland (Parkplatz) liegen ein R-Kanal DN 550 und ein Schmutzwasserkanal (S-Kanal) DN 200. Diese BWB-Anlagen sind in Betrieb und zu erhalten. Sie dürfen nicht überbaut werden. Bei einer Veräußerung/Umwidmung der Fläche sind die Anlagen leitungsrechtlich zu sichern oder auf Kosten des Investors umzuverlegen.</p> <p>Im Bereich der Bahnhofstraße ist dringend die planfestgestellte Baumaßnahme der Deutschen Bahn (DB) zu beachten. Im</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Lage der geplanten Leitungen wurde überprüft. Im Ergebnis der Überprüfung konnte festgestellt werden, dass die Fläche ABCDEFGHIA nach Norden erweitert werden muss und die textliche Festsetzung 6.2 muss dahingehend ergänzt werden, dass die Fläche mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger belastet werden muss.</p> <p>Der Hinweis zu den BWB-Anlagen im öffentlich gewidmeten Straßenland (Parkplatz) wird an die Projektträgerin weitergeleitet.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Zuge dieser Baumaßnahme sind Umliegungen von BWB-Anlagen (Trinkwasserleitung und S-Kanal) notwendig. Die erforderlichen Mindestabstände zu unseren geplanten Leitungen sind einzuhalten. Die umverlegten Anlagen der BWB sind leitungsrechtlich zu sichern. Die in der Entwurfszeichnung eingetragene Fläche ABCDEFGHIA ist hierfür nicht ausreichend und muss entsprechend nach Norden erweitert werden. Der R-Kanal in der Bahnhofstraße entfällt. Die Anschlüsse aus dem Plangebiet sind deshalb nur an den R-Kanal in der Steinstraße möglich.</p> <p>Es wurde ein Niederschlagentwässerungskonzept erarbeitet. In der vorliegenden Begründung sind die geplanten Maßnahmen in den verschiedenen Kapiteln beschrieben. Die Notüberläufe aus diesen Anlagen und ggf. das Niederschlagswasser von den Gebäuden mit Bestandsschutz kann in den öffentlichen R-Kanal in der Steinstraße aufgenommen werden.</p>	
32	<p>Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie</p> <p>07.02.2019</p>	32.1	Soziale Infrastruktur	<p>Seitens des für die allgemeinbildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referats bestehen grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte - quantitativ sowie zeitlich - Versorgung mit Schulplätzen in der entsprechenden Schulplanungsregion nicht gesichert werden kann.</p> <p>Im Plangebiet sind ca., 170 Neubauwohnungen (gern. WoFIS 180 WE-Potentiale, ID W070_042) in der Schulplanungsregion Lichtenrade (6) vorgesehen. Lt. aktuellen Abstimmungsstands innerhalb des Monitorings 2018 besteht bereits in dieser Schulplanungsregion eine defizitäre Versorgungssituation, für welche - vorbehaltlich eines lt. bezirklichen Schulamt erwarteten, noch zu quantifizierenden altersstrukturellen. Wandels - bislang eine sukzessive Defizitzunahme einschließlich der gegenwärtig bekannten nachfrageerhöhenden Wohnbauvorhaben von bis zu ca. 2 Zügen prognostiziert wird.</p> <p>Entsprechend notwendige kapazitätserhöhende bauliche so-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Schulamt und dem FB Stadtplanung zur konkreten Bedarfsdeckung (s. SN 36). In der Schulplanungsregion Lichtenrade wird bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf ein Defizit von rund 1,5 Zügen erwartet.</p> <p>Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der Einschulungsbereiche werden für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet „Alte Mälzerei“ Schulplätze an der Käthe-Kollwitz- Grundschule zur Verfügung stehen müssen, sodass die für diesen Standort geplanten Erweiterungsmaßnahmen geplant werden, die als konkreter Bedarfsdeckungsnachweis für die Kostenbeteiligung geführt werden kann.</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>wie organisatorische Maßnahmen (Käthe-Kollwitz-Grundschule¹ Annedore-Leber-Grundschule, Ersatzneubau an der Grundschule am Dielingsgrund) sind für eine bedarfsgerechte Schulplatzversorgung innerhalb der Region bereits vorgesehen, wobei deren Realisierungsmöglichkeiten - einschließlich ggf. erforderlicher Interimslösungen - in zeitgerechter Abfolge zur geplanten Fertigstellung der WE im Jahr 2023 der bezirklichen Prüfung unterliegen, ob bzw. inwieweit die o.a. baulichen Maßnahmen für einen Ausgleich der z.Z. prognostizierten Bedarfe auskömmlich wären.</p> <p>Die in der Begründung zum B-Planentwurf enthaltenen Darlegungen. (S. 140) enthalten u.E. bislang lediglich Aspekte der Kostenbeteiligung des aus dem Vorhaben resultierenden Grundschulbedarfs gern. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung.</p> <p>Die Begründung erfordert u.E. jedoch neben einem durch den bezirklichem Schulträger in Abstimmung zwischen Schulamt und dem FB Stadtplanung zu führenden konkreten Bedarfsdeckungsnachweis, welcher dargelegt, ob und wie die Versorgung der aus dem Wohnungsbau erwarteten Schulplätze zum geplanten Fertigstellungszeitraum innerhalb der Grundschulplanungsregion Lichtenrade (6) gesichert werden kann.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger.</p>	
33	Landesdenkmalamt (LDA) 08.02.2019	33.1	Denkmalschutz, Denkmalpflege	<p>Mit Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme und die entsprechende Überarbeitung des Konzepts sowie die Anpassung des Planentwurfes an dieses, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken mehr an der Konzeption, der festgesetzten Nutzungen, der Ausrichtung der Baukörper und deren Höhenentwicklung und Abstandsflächen.</p> <p>Wir bitten zudem um die Überprüfung der planungsrechtlichen Notwendigkeit einer Erweiterung des Baufeldes um die Fläche von Treppe und Rampe zur Herstellung eines barrierefreien</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die geplanten Treppen- und Rampenanlagen werden entsprechend der Stellungnahme nicht mehr in die Baukörperfestsetzung einbezogen, sondern soll über Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Baugrenzen in Verbindung mit einer max. Grundfläche erfolgen. Hiermit können einerseits die denkmalfachlichen Belange, als auch die für eine zukünftige Nutzung erforderlichen barrierefreien Zugänge zur Alten Mälzerei berücksichtigt werden. Ferner</p>

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Zugangs zur Mälzerei. Um langfristig einer Überbauung von Eingangsbereichen oder kleinen Anbauten entgegenzuwirken, bitten wir hier um die Zurücknahme der Baugrenze entlang der Gebäudekonturen oder um den Ausschluss von Nebenanlagen bis auf die zulässigen Treppen und Rampen in den textlichen Festsetzungen. Gleiches gilt für den westlich gelegenen Zugang zum Keller der Mälzerei sowie für die Überdachung des Eingangsbereichs vom Landhaus.	wurde die Eingangssituation des Eingangsbereichs des Landhauses überprüft. Anhand von historischen Darstellungen konnte festgestellt werden, dass der Eingangsbereich bereits im Jahr 1899 Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen war. Aus diesen Gründen wird von einer Zurücknahme der Baugrenzen abgesehen.
34	BA T-S Straßen- und Grünflächenamt FB Straßen 13.02.2019	34.1	Denkmalbereich	Die Eintragung der bereits bestehenden Verkehrsfläche der Bahnhofstraße im Plan als zu der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtfläche gehörig kann nicht nachvollzogen werden. Zum einen kann die vorhandene Fahrbahn nicht so beibehalten werden, da im Zuge der Dresdner Bahn ein Trogbauwerk errichtet wird. Damit wird sowohl die Lage als auch die Höhe dieser Fläche verändert und unterliegt damit neuen Anforderungen auch hinsichtlich der Materialauswahl. Hierfür gibt es einen Planfeststellungsbeschluss, der höherwertiges Recht darstellt und nicht durch den Denkmalschutz geändert werden kann. Ich schlage vor diese Ausweisung auf die neue Straßenbegrenzungslinie zu schieben. Dies wird auch in der Begründung unter 2.7 und 3.8 nicht anders dargestellt.	Dem Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Festlegung des Denkmalbereichs erfolgte auf Basis des Denkmalschutzgesetzes Berlins durch die zuständigen Fachbehörden. Seitens des Plangebers bestehen hier keine Anpassungsspielräume.
		34.2	Straßenbegrenzungslinie	Hinsichtlich der Lage der Straßenbegrenzungslinie verweise ich auch auf die Stellungnahme von Sen UVK VC 2, die zu beachten ist. Eine Übernahme der Treppenanlage in die Unterhaltungslast des FB Straßen ist - und war nie vorgesehen. Sie muss daher vollständig in der Privatfläche liegen. Ggf. ist hier noch ein gemeinsamer verwaltungsinterner Termin durchzuführen (siehe auch E-Mail von Herrn XXXX vom 11.02.2019).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend der Stellungnahme Nr. 21 angepasst. Die geplante Treppenanlage wird vollständig auf privaten Flächen umgesetzt.
		34.3	Geh- und Radwege-	Wenn zum Schutz der Fußgänger eine Radwegdurchfahrt auf	Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			recht	der Fläche e nicht mehr gewünscht ist, ist die Begründung um Umweltbericht unter II. 1.1 auf Seite 23 entsprechend anzupassen. Das im Umweltbericht auf Seite 66 beschriebene Geh- und Radwegerecht im nördlichen Bereich ist so nicht im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Umweltbericht ist entsprechend anzupassen.	Der Umweltbericht wird an die aktuelle Planung angepasst.
		34.4	Anlieferung	Die im Schallgutachten erwähnten Ladeboxen für den Biomarkt und den Lebensmittelmarkt tauchen in den anderen Unterlagen nicht mehr auf. Wie sollen sie aussehen, wie sollen sie angedient werden und wo sind sie verortet? Hier besteht noch Klärungsbedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Größe des geplanten Biomarkts wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung von Ladeboxen nicht mehr notwendig ist. Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarkts wird aufgrund schalltechnischer Anforderungen innerhalb des Gebäudes erfolgen.
		34.5	Feuerwehruzufahrten, Müllentsorgung	Wo kommen die Feuerwehruzufahrten (Anleiterflächen siehe Freiflächenplan) hin und wie ist die Müllentsorgung vorgesehen? Bei unterirdischen Müllbehältern benötigen die Transportfahrzeuge größere Radien; aufgrund der Mülltrennung ist mit mehreren Abholunternehmen zu rechnen. Es sollte überlegt werden, ob entsprechende Bereiche für die beiden Zufahrtsmöglichkeiten der Ladeboxen und der Feuerwehrstellflächen/Müllentsorgung bereits im Bebauungsplan als Zufahrt ausgewiesen werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Feuerwehruzufahrten und der Müllentsorgung sind Gegenstand der nachgeordneten Genehmigungsverfahren und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Erfordernis zur Festsetzung von Ein- und Ausfahrten ist nicht erkennbar.
		34.6	P+R-Parkplatz	Das Konzept für den Wegfall von Teilen des P+R –Parkplatzes ist derzeit noch in Abstimmung hinsichtlich der Zufahrten und der entfallenden Fahrradständer. Der anschließende unbefestigte Gehwegstreifen in der Nuthestraße sollte in der Folge ausgepflastert werden. Die entfallenden Fahrradständer müssen grundsätzlich an die südliche Grenze in die Nähe der Nutzungen der Bahnhofstraße verlegt und eine radfahr- und fußläufige Zugänglichkeit zur Steinstraße angelegt werden. Hier-	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Umgestaltung des P + R - Platzes werden die entfallenden Fahrradständer entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze umgesetzt werden. Hierfür wurden verschiedene Varianten zur Umgestaltung des P + R - Platzes entwickelt, die derzeit abgestimmt werden.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				zu könnten ggf. auch Stellplätze für PKW genutzt werden. Dies sollte insgesamt auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden.	
		34.7	Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Steinstraße	Im Verkehrsgutachten unter 4.3.2 Prognose-Szenario 2 müsste es bei Werten > 45 s als Qualitätsstufe E für die Steinstraße heißen entsprechend der darüber stehenden Tabelle Abb. 13. Und auch bei 4.3.4 (reduzierter MIV) sind die Werte nur knapp unterschritten. Es stellt sich die Frage, ob die vorgesehenen Maßnahmen dafür wirklich ausreichend sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berechnungen der Leistungsfähigkeit ergab für Szenario 2 (Spitzenstunde 15:30-16:30 Uhr, klassischer MIV-Anteil) für die Steinstraße eine Wartezeit von über 45 Sekunden. Dies entspricht der Qualitätsstufe E. Die Abbildung wird entsprechend angepasst. Für die Berechnungen der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurden allerdings höhere Werte angesetzt als z. B. die Verkehrsprognose 2030 der SenUVK IV A vorhersagen, um z. B. unerwartete Veränderungen im Umfeld des Plangebietes zu berücksichtigen. Sollten bestimmte Maßnahmen nicht zu dem gewünschten Effekt bezüglich der Verkehrsstärken führen, kann dieses voraussichtlich ebenfalls durch diesen höheren Ansatz der Prognoseverkehrsstärken ausgeglichen werden. Eine zusätzliche Sicherheit bieten die leicht erhöhten Ansätze aus der Verkehrserzeugung.
		34.8	Kurzzeitparkplätze	Die Anregung nur für die "Elterntaxi" Kurzzeitparkplätze einzurichten (siehe Verkehrsgutachten) wird nicht so mitgetragen. Anderorts im Bezirk z. B. vor Schulen wird derzeit zu überlegen, wie sich dieser Verkehr durch entsprechende Organisation im Bereich der Nutzer vermeiden lässt. Dies sollte hier auch möglich sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgehensweise, Kurzzeitparkflächen für sogenannte "Elterntaxi" zur Verfügung zu stellen, wird in vielen Kommunen in Deutschland angewendet und erscheint auch hier als tragfähiges Konzept. Ohne die Zurverfügungstellung von Kurzzeitparkplätzen droht ein unkontrolliertes Parken auf der Steinstraße oder der Freifläche vor der Alten Mälzerei. Dies kann zu Gefahrensituationen führen, die hier vermieden werden sollen. Die konkrete Ausgestaltung von Kurzzeitstellplätzen sind jedoch Bestandteil der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
35	BA T-S Straßen- und Grünflächenamt FB Grünflächen 13.02.2019		Grünflächen	Wir schlagen für eine finanzielle Beteiligung des Investors den zukünftigen Spielplatz „Nuthestraße“ vor. Aufgrund der sehr engen Personalkapazitäten ist es uns jedoch derzeit nicht möglich, verbindliche Zusagen für eine Umsetzung in den nächsten zwei Jahren zu machen. Auch ist die Planung und Neubau des Spielplatzes abhängig von einer Kofinanzierung. Ich bitte dies im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Innerhalb des Freiflächenplans sind private, jedoch öffentlich zugängliche Spielplatzflächen in einer Größe von ca. 375 m ² vorgesehen. Für den darüber hinaus gehenden zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin einen monetären Ausgleich für die Errichtung des Spielplatzes an der Nuthestraße zu leisten
36	BA T-S Schul- und Sportamt		Grundschulplätze	Wie in dem vorliegenden B-Plan-Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet der Neubau von ca. 170 WE vorgesehen. Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern. Ausgehend von der derzeit geplanten Wohnungsmenge von 170 WE ergibt sich im Ergebnis der entsprechenden Modellrechnung ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 19 Plätzen. Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Lichtenrade sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Lichtenrade zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können. Im Ergebnis des am 19.04.18 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin wird sich im Rahmen der Kostenbeteiligung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung an der Kapazitätserweiterung der Käthe-Kollwitz-Grundschule beteiligen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags.

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der neuesten Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert.</p> <p>Demnach wird in der Schulplanungsregion Lichtenrade bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf ein Defizit von rund 1,5 Zügen erwartet.</p> <p>Ohne Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Lichtenrade ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2024/25 mit einem Defizit an ca. 106 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.</p> <p>Darüber hinaus kann für Lichtenrade ein deutlicher altersstruktureller Wandel erwartet werden, den es weiter zu beobachten gilt.</p> <p>Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2019-23 sind für die Schulplanungsregion Lichtenrade bisher Kapazitätserweiterungen an der Käthe-Kollwitz-Grundschule (07G29) +0,5 Züge sowie an der Annedore-Leber-Grundschule (07G30) +0,5 Züge geplant. Darüber hinaus befinden sich die Sanierung der Bruno-H.-Bürgel-Grundschule sowie ein Ersatzneubau für die Grundschule am Dielingsgrund in Planung. Für beide Standorte sind in diesem Zuge mögliche Erweiterungen zu prüfen.</p> <p>Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der Einschulungsbereiche werden für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet „Alte Mälzerei“ Schulplätze an der Käthe-Kollwitz-Grundschule zur Verfügung stehen müssen, sodass die für diesen Standort geplanten Erweiterungsmaßnahmen zügig umgesetzt werden müssen.</p>	

Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte insbesondere zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Überarbeitung des Umweltberichts, des Schallgutachtens sowie des verkehrsplanerischen Fachbeitrags. Der verkehrsplanerische Fachbeitrag wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und wurde bestätigt.

Die wesentlichsten Änderungen betreffen insbesondere die zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Bahnhofstraße sowie die Vergrößerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entlang der Bahnhofstraße i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 6.2.

Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurden folgende Anpassungen erforderlich:

- Aufweitung der Bebauungstiefe des nordwestlichen Baufelds auf 18 m im mittleren Bereich,
- Festsetzung zur Aufstockung des Bestandswohngebäudes im südöstlichen Plangebiet mittels Nebenzeichnung und Festsetzung einer maximalen zulässigen Geschossfläche,
- Vergrößerung des Sondergebiets zur Integration der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielflächen,
- Anpassung der zulässigen Grundfläche im SO,
- Festsetzung einer phasenweisen Realisierung der Gebäude in Verbindung mit einer Festsetzung der zwingenden Anzahl bzw. einer Mindestanzahl der Vollgeschosse zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sowie
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 (hier ist der prozentuale Anteil der Geschossfläche für Wohnen noch zu bestimmen).

Darüber hinaus wurde der städtebauliche Vertrag erarbeitet, um die gemäß Abwägungsergebnis erforderlichen planergänzenden Regelungen planungsrechtlich zu sichern.

Aufgestellt, 8 Januar 2020

gez. Grabmann