

vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-93 VE

für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Berlin, Februar 2020

Dezember 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-93 VE

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

1. Verfahren

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-93 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.04.2019 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 29.05.2019 gebeten. Dabei wurden 43 Stellen angeschrieben.

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Stellen:

- Fachbereich BWA / UD
- Fachbereich VermG
- Amt für Soziales
- Bezirksbürgermeisterin
- Büro der BVV
- FMOM
- SE Facility Management
- Fachbereich Grün
- Sportamt
- Jug ZG 1
- Handwerkskammer Berlin
- IHK
- SenUVK III B 1
- Der Polizeipräsident in Berlin Direktion 4, Polizeiabschnitt 42

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 30 Rückantworten, Sieben hiervon mit Anregungen und Hinweisen für das Bebauungsplanverfahren. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

2. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|--------------------------------|---|--|
| 1. | Berliner Feuerwehr (Löschwasserversorgung) | 24.04.2019 | nach Überprüfung Ihrer Anfrage habe ich im Rahmen meiner Leitungsverwaltung Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke vorgefunden. Achtung: Löschwasserentnahmestellen sind zu schützen und müssen für Feuerwehrfahrzeuge immer nutzbar sein. Bitte beiliegende/n Lageplan/-pläne beachten! Vorgangsnr.: Bebauungsplan 7-93 VE Bei Nachfragen zu ihrem Vorgang, bitte ich die Vorgangsnr. mit anzugeben. | 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. |
| 2. | 50hertz | 29.04.2019 / 2019-002768-01-TG | Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 3. | Senatsverwaltung für Kultur und Europa | 03.05.2019 / II B Sc | im Ergebnis der Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa wie folgt Stellung: | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan kann die Art der baulichen Nutzung allgemein zugelassen, ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Möglichkeiten der Art der baulichen Nutzung allgemein, in Abhängigkeit der Verträglichkeit mit der |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Es wird auf die Notwendigkeit verwiesen, im Planungsgebiet auf Teilflächen auch Kultur- und Soziokulturstandorte zu realisieren und insbesondere auch Flächen für die Produktion von Kunst und Kultur (zum Beispiel Arbeitsräume/ Ateliers für Künstlerinnen und Künstler) – auch z.B. in Kooperation mit den geplanten sozialen Einrichtungen.</p> <p>Im Plangebiet sollen Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Im Einzelnen ist beabsichtigt, im nördlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück 131) ausschließlich gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Auch nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind hier zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).</p> <p>Im südlichen Bereich (Flurstück 132/1) soll vorwiegend Wohnnutzung festgesetzt werden, neben der Wohnnutzung jedoch auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und diese ergänzen (ausschließlich im 1. Vollgeschoss). Dies sind u.a. nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (textliche Festsetzung Nr. 2).</p> <p>Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich sind demnach Produktionsstandorte für Künstlerinnen und Künstler zulässig, etwa für die Sparten Bildende Kunst, Literatur oder künstlerische Projekträume: Ohne die Nachbarschaft durch Lärm oder andere schädliche Immissionen zu beeinträchtigen, würden sie das zentral gelegene Stadtquartier aufwerten, indem sie eine lebendige, vielfältige und lebenswerte „Berliner Mischung“ beförderten.</p> | <p>Nachbarschaft, geregelt. Sofern es städtebaulich geboten oder durch Gesetz bestimmt ist, können bestimmte Nutzungen nur begrenzt zugelassen oder ausgeschlossen werden. Eine Einschränkung auf die Vorgabe bestimmter Nutzungen ist dagegen nur dann geboten, wenn sie städtebaulich erforderlich ist. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen das unveränderte Bedürfnis nach der Ausweitung des Angebots an Wohnflächen (TF 2) sowie den stadtweit und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vorhandenen Mangel an Gewerbeflächen (siehe auch Stellungnahme Nr. 11) (TF 2 und 3). Die TF 2 und 3 lassen insgesamt ein breites Nutzungsspektrum, einschließlich Anlagen für kulturelle Zwecke zu. Insofern ist die Ansiedlung von künstlerischen und kulturellen Nutzungen planungsrechtlich zulässig.</p> <p>In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|-------------------|
| | | | <p>In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs herrscht hauptsächlich Wohnen. In den Erdgeschossbereichen entlang der größeren Straßen ist jedoch eine recht ausgeprägte gewerbliche Nutzung integriert. Adäquat hierzu sollte eine ähnliche Nutzungsmischung im Plangebiet realisiert werden.</p> <p>Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion.</p> <p>Dies wurde 2017 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) festgelegt. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php).</p> <p>Für über 40.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler ist Berlin der zentrale Ort der Produktion in Europa. Sie und ihre Arbeit sind für die Stadt als Ganzes wichtig. Im wachsenden Berlin sind auch Arbeitsräume als unverzichtbare Infrastruktur für künstlerisches Schaffen angesichts wachsender Nutzungskonkurrenzen nicht nur zu erhalten, sondern auch neu zu schaffen. Immer mehr Ateliers gehen auf dem freien Markt verloren – insbesondere in den Innenstadtbereichen. Dieser Verdrängungsprozess setzt sich kontinuierlich fort infolge des Preisanstiegs auf dem Immobilienmarkt, der Umwandlung geeigneter Flächen für renditeträchtigere Nutzungen und des konstanten Zuzugs von Kunstschaaffenden nach Berlin.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des oben Aufgeführten.</p> | |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------------------|-------------------------------|---|--|
| 4. | Berliner Wasserbetriebe | 03.05.2019 / PB-N/M/Pa | <p>zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen an unseren Anlagen sind derzeit in der Martin-Luther-Straße (Baujahr 2022) und Barbarossastraße Ecke Berchtesgadener Straße (Baujahr 2020) geplant.</p> <p>In der Martin-Luther liegt eine Abwasserdruckrohrleitung DN 800 teilweise im Schutzrohr. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Die auch dort befindliche totgelegte Leitung DN 1000 kann im Bedarfsfall ausgebaut werden.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen) muss noch einmal geprüft werden, ob und in welchem Umfang ggf. Erneuerungen / Erweiterungen am Netz aufgrund eines erhöhten Sanitärbedarfes erforderlich werden.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohr-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt worden, sie betreffen allerdings nicht die künftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sowie in der Bauausführung sachgerecht Rechnung getragen werden.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>netzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt,</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 11 – 14 wird der örtlichen Versickerung und Verdunstung von Regenwasser Rechnung getragen. Vorgesehen sind u.a. Dach- und Fassadenbegrünung. Diese Maßnahmen werden positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität haben.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|-------------------|
| | | | <p>Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> | |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. • Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. • Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. • Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.</p> | |
| 5. | NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG | 30.04.2019 / 2019-010423_P | <p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt worden, sie betreffen allerdings nicht die künftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sowie in der Bauausführung sachgerecht Rechnung getragen werden.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|-------------------|
| | | | <p>GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), 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>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> | |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|-------------------|
| | | | <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 Bebauungsplanentwurfs 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> | |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|---|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.</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> | |
| 6. | Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe | 07.05.2019 | gegen die mit dem Planverfahren beabsichtigte Ergänzung der im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzung inklusive Potentialen für wohnverträgliches Gewerbe, Einzelhandels- und Büronutzungen bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 7. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz | 13.05.2019 / 2019/45 | <p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V F 1 V P S A V O I V P S E V O S V P W V O W V P I A V P I E</p> <p>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 8. | Gemeinsame Landesplanung | 09.05.2019 / GL5.17-0161/2018 | <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|----------------------------------|-------------------------------|---|---|
| | | | Gleichfalls verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.03.2018 (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung). Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186) - 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) | |
| 9. | IT-Dienstleistungszentrum Berlin | 10.05.2019 / KD 5 Zi | Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, daß Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind. | Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Hinweise betreffen nicht die künftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es ist dennoch zu prüfen inwieweit die genannten Sicherheitsanlagen betroffen sein können. Dem beigefügten Plan nach liegen die Leitungen außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sowie in der Bauausführung sachgerecht Rechnung getragen werden. |
| 10. | Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) | 21.05.2019 / 2019-004813 | Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Weiterführung der Planung sowie die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Eine Änderung der bereits erwähnten Buslinien und Haltestellen ist derzeit nicht vorgesehen. Gemäß Erläuterungstext 3.4.2 soll die Zufahrt zum Tiefgaragenaufzug in der Martin-Luther-Straße festgesetzt werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geprüft. |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>Unter Bezugnahme auf die begleitende gutachterliche Stellungnahme zur Erschließung der Tiefgarage sehen wir diese Wahl als kritisch an.</p> <p>In der Martin-Luther-Straße befindet sich unmittelbar neben dem Parkstreifen ein Bussonderfahrstreifen (Buslinie M46), der auch für Radfahrende freigegeben ist. Damit auf den Aufzug wartende Fahrzeuge nicht den fließenden Verkehr behindern, soll der Parkstreifen mittels Halteverbot für wartende Fahrzeuge eingeschränkt werden. Wie dies aber konkret gelingen soll und illegales Parken dort tatsächlich verhindert werden kann bleibt offen.</p> <p>Insbesondere wäre eine solche Variante auch nicht zukunfts-trächtig, da nach dem Mobilitätsgesetz der Fuß-, Rad- und öffentliche Nahverkehr weiter gestärkt werden soll.</p> <p>Dies könnte für die Martin-Luther-Straße eine Trennung des Rad- und Busverkehrs bedeuten, so dass jeder Verkehr seine eigene Verkehrsfläche erhalten würde. In dessen Konsequenz müsste der Parkstreifen mit hoher Wahrscheinlichkeit entfallen. Eine vom fließenden Verkehr unabhängige Aufstellfläche für die Tiefgaragenzufahrt wäre dann nicht mehr gegeben.</p> <p>Aus diesem Grunde schlagen wir vor, die Tiefgaragenzufahrt von der Martin-Luther-Straße in die Speyerer Straße zu verlegen.</p> | <p>Die Verortung der Tiefgaragenzufahrt in der Martin-Luther-Straße erfolgte nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt, das die gegenwärtige Planung als unproblematisch beurteilt. Sie wurde gegenüber einer Verortung in der Speyerer Straße als vorzugswürdig eingestuft, da diese voraussichtlich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Speyerer Straße zur Folge hätte. Dem gegenüber ist ein nachteiliger Effekt für die Martin-Luther-Straße nicht zu erwarten. Über diese erfolgt bereits bisher die zukünftig wegfallende Zufahrt zur vorhandenen Gewerbenutzung („pitstop“). Die zu erwartende Frequenz der Tiefgaragen -ein- und -ausfahrt ist geringer eingeschätzt als die Frequenz der Zufahrt des pitstop.</p> <p>Nach den bereits vorliegenden verkehrsfachlichen Einschätzungen ist nicht damit zu rechnen, dass abseits von Ausnahmefällen mehr als ein Fahrzeug zur gleichen Zeit auf die Benutzung des Aufzugs warten wird. Eine Blockierung des fließenden Verkehrs kann durch entsprechende Allgemeinverfügungen (Halteverbot) verhindert werden. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Verkehrszeichen in aller Regel beachtet werden und im Bedarfsfalle durch die zuständigen Behörden auch zwangsweise umgesetzt werden. Als Teil des öffentlichen Raumes unterliegt die Straßenfläche der vollen öffentlichen Kontrolle.</p> <p>Mit der Einrichtung einer Aufstellfläche im öffentlichen Straßenraum zwischen dem Gehweg und der Busspur auf der Westseite der Martin-Luther-Straße ist die äußere Erschließung der geplanten Tiefgarage in der Martin-Luther-Straße 48 in Berlin ohne Einschränkungen für den Fußgängerverkehr, den Radverkehr und den Linienebusverkehr gewährleistet.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|---|-------------------------------|---|---|
| | | | | <p>Eine konkrete Aussage über mögliche, zukünftige Veränderungen der Aufteilung der Verkehrsfläche der Martin-Luther-Straße ist gegenwärtig nicht möglich, da neben der möglichen Schaffung gesonderter Radverkehrsspuren auch eine Verlegung der Tram in die Martin-Luther-Straße erwogen wird (siehe Stellungnahme Nr. 16). Ungeachtet dessen ist auf der Grundlage der bereits vorliegenden verkehrsfachlichen Untersuchungen davon auszugehen, dass es auch bei maximaler Nutzungsfrequenz des Tiefgaragenaufzugs nur zu vereinzelt, kurzzeitigen Wartezeiten der Nutzer kommen wird.</p> |
| 11. | Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung | 15.05.2019 | <p>Vom Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten wird die vorliegende Planung ausdrücklich begrüßt, da hier von einem reinen Wohnungsbauprojekt Abstand genommen wurde um den Anteil gewerblicher Nutzungen erheblich zu erhöhen. Somit kann dem Mangel an Gewerbeflächen entgegengewirkt werden. Gleichwohl sehen wir die Verdrängung des Kfz-Servicebetriebes (pitstop) kritisch und bitten, dem Unternehmen - bei Bedarf - eine Ersatzfläche nachzuweisen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die künftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger hat pitstop frühzeitig darüber informiert, dass der Standort für die Filiale in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung steht und ist daher in der Lage nach einem Ausweichstandort zu suchen. Der Mietvertrag soll fristgerecht gekündigt werden.</p> |
| 12 | Berliner Feuerwehr Gebäude- und Logistikmanagement | 21.05.2019 / ZS G A 1a | <p>Auf dem Grundstück befinden sich Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen.</p> <p>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, sowie die Erreichbarkeit vorhandener</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.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|--|--|
| | | | notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet. | |
| 13 | Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport Umwelt- und Naturschutzamt | 22.05.2019 / Um 2 | <p>Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehme ich für das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:</p> <p>1. Immissionsschutz</p> <p>Für die Stellungnahme zum Immissionsschutz lagen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB --- April 2019-04-29 • Schalltechnische Untersuchung 180326/IP/A/PG – Immissionsprognose B-Plan 7-93 VE - AIR GmbH vom 11.02.2019 (Entwurf) <p>Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass in den Bereichen der Ostfassaden von Haus 2, Haus 1a und dem Bestandsgebäude die Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm in einem Mischgebiet gemäß DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten werden.</p> <p>Die Beurteilungspegel liegen tagsüber bei bis zu Lr = 73 dB(A) und nachts bei bis zu Lr = 67 dB(A). Diese Pegel überschreiten die in der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend angesehenen Schwellenwerte von tagsüber Lr = 70 dB(A) und nachts Lr = 60 dB(A).</p> <p>In vorliegender schalltechnische Untersuchung, wird dargestellt, dass in der vorliegenden Planung für das Wohngebäude 1a zur Straße hin Wohnküchen und Arbeitszimmer geplant und die Schlafräume zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind. Hier wird darauf hingewiesen, dass nicht nur Schlafräume, sondern zu den schutzbedürftige Räume bei Wohnungen auch Wohndielen und Wohnküchen gehören (s. DIN 4109:1989-11, 4.1 Anmerkung und Leitfaden Berlin).</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis das auch Wohnküchen und Arbeitsräume zu den Schützenswerten Räumen zählen ist richtig. Diese Räume werden auch durch passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster) geschützt und dürfen somit auch an der Ostfassade angeordnet werden.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>Für geplante Außenbereiche (Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone, Terrassen) wird im Bereich der Ostfassade von Haus 1a die o.g. Schwelle für eine Einschränkung der Nutzbarkeit bei freier Schallausbreitung in allen Geschossen um bis zu 8 dB(A) überschritten. Für diese Bereiche sollte im Bebauungsplan geregelt werden, ob und welche Maßnahmen zur Lösung dieses Konfliktes ergriffen werden sollen.</p> <p>Wie die Abluft der Tiefgarage geregelt ist, ist den vorliegenden Dokumenten nicht zu entnehmen. Dieses ist zu ergänzen und ggf. immissionsschutzrechtlich zu werten</p> <p>2. Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Im Plangebiet werden die Grundstücke Barbarossastr. 19 bzw. Martin-Luther Str. 48 unter den Nr. 3025 bzw. 10713 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt.</p> <p>Die Fläche Nr. 3025, Barbarossastr, 19, wurde nach Überprüfung und Bauaktenrecherche vom Altlastenverdacht befreit. Die vermutete Vornutzung als Chemische Reinigung konnte nicht bestätigt werden.</p> <p>Das Grundstück Martin-Luther Str. 48 wird unter der Nr. 10713 geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der Vornutzung als Tankstelle. Betriebsanlagen der Tankstelle wurden 1995 zurückgebaut. Eine nachvollziehbare Dokumentation über den Rückbau liegt nicht vor.</p> <p>Kontrolluntersuchungen erfolgten durch CDM 2003 bzw. CDM 2005. Dabei wurden im Bereich eines 2001 stillgelegten Heizöltanks (RKS 9 bzw. B 1) tiefgründige Bodenbelastungen mit</p> | <p>Für diese Räume besteht jedoch nicht die Notwendigkeit auf einen nächtlichen Innenpegel von $L_i = 30 \text{ dB(A)}$ bei teilgeöffnetem Fenster, wie er für Schlafräume besteht.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Zu den Wohnungen werden jeweils weitere Außenbereiche (Balkone) zum ruhigen Innenhof angeordnet. Die Festsetzung VI.7 gemäß dem Berliner Lärmschutzleitfaden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geprüft. Es ist vorgesehen, dass die Tiefgarage (Mittelgarage) über Lichtschächte be- und entlüftet wird. Immissionsschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Es handelt sich um eine Tiefgarage mit lediglich 27 Stellplätzen. Tiefgaragen in Wohngebieten, die ausschließlich oder zumindest vorwiegend der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Parkmöglichkeiten dienen, fallen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Mit Verweis auf die Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 20.07.1995 – 3 S 3538/94) und auf die Bayerische Parkplatzlärmstudie (BPPLS) ist davon auszugehen, dass die "[...]Nutzung von Garagen und Stellplätzen, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorruft".</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Mineralölkohlenwasserstoffen (5550 – 29780 mg/kg) bis in 7 m u.GOK festgestellt. Im Bereich einer Werkstattgrube (RKS 14/ 2003) wurden im Bodenbereich 2-3,5 m u.GOK) Bodenbelastungen mit MKW in Höhe von 6350 mg/kg) nachgewiesen.</p> <p>Die nachgewiesenen Bodenbelastungen sind bauvorbereitend durch Bodenaushub zu sanieren. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu erstellen und umzusetzen. Der Sanierungsplan ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vorab zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Baugrunduntersuchungen IGK 2018 zeigen für das Gesamtgrundstück Bauschuttzuschüttungen bis in ca. 4 m u.GOK. Belastungen mit Schwermetallen, PAK und Sulfat sind für einzelne Mischproben nachgewiesen. Die im Zuge der Baumaßnahme aufgenommene Aufschüttung ist sachgerecht zu deklarieren, zu lagern und zu entsorgen.</p> <p>3. Natur- und Artenschutz</p> <p>Arten- und Biotopschutz</p> <p>Es liegt eine faunistische Stellungnahme von dem Dipl.-Biologen Tobias Teige vom 19.09.2018 vor. Nach der vorgenannten Stellungnahme ist nicht davon auszugehen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 7-93 VE eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bedingen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei Umsetzung der Baumaßnahme einzuhalten. Daher wird eine zeitnahe Begutachtung durch eine Ornithologen bei Umsetzung des Vorhabens (Neubau, Gebäudeabrissnahmen) für notwendig gehalten.</p> | <p>Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Beseitigung von Bodenbelastungen ist bereits Teil des gegenwärtig vorliegenden Vertragsentwurfs. Den im Hinweis geltend gemachten Aspekten wird darin Rechnung getragen. Damit ist sichergestellt, dass evtl. Gefährdungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Beginn der Baumaßnahmen beseitigt werden. Der Sachverhalt wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für den Bau der Tiefgarage ist ein Aushub bis zu einer Tiefe von ca. 5 m unter Geländeneiveau (36 m ü. NHN) vorgesehen.</p> <p>Ein Sanierungskonzept wird gegenwärtig erarbeitet, und anschließend dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt. Die Sanierungsmaßnahmen werden baubegleitend erfolgen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Anforderungen ist bereits Teil des gegenwärtig vorliegenden Durchführungsvertragsentwurfs. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sachgerecht Rechnung getragen werden.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Das Ergebnis der Begehung ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Bäumen und sonstiger Vegetation gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit von Anfang März bis Ende September nicht zulässig ist.</p> <p>Desweiteren liegt eine Biotoptypenkartierung erstellt durch die Landschaftsplanerin Martina Faller vom 7.2018 vor. Nach der Bewertung der kartierten Biotoptypen gemäß Biotoptypenliste (Stand Juni 2005) werden die überwiegenden erfassten Biotoptypen als nachrangig bewertet. Eine Linde, Straßenbaum Standort im nördlichen Geltungsbereich, und eine alte ausgeprägte Pappel, als besondere Solitärbäume und die weiteren Straßenbäume werden mit der Wertstufe mittel bis hoch bewertet. Diese weisen eine hohe Wertigkeit aufgrund ihres biotischen Wertes und hohe Wertigkeit für das Ortsbild auf.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Gebäude vorrauschauend ein vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht erfolgen sollte. So ist bei der Fassadengestaltung der Gebäude die Problematik des Vogelschlages zu berücksichtigen. Relevante gläserne Fassadenflächen oder Fassadenteile mit Spiegelungen oder Durchsicht sind durch geeignete Schutzmaßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Weitere Informationen zur Umsetzung können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, die auf der auf der Webseite der Senatsverwaltung heruntergeladen werden kann entnommen werden https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/arten-schutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml</p> <p>Baumschutz</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Anpassung oder Ergänzung der Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Im geplanten ausgewiesenen Baugebiet sind geschützte Bäume vorhanden, die nach der Baumschutzverordnung zu erhalten sind. Für den geschützten Baumbestand im Bereich der ausgewiesenen Baugebiets- und Straßenverkehrsflächen sind Erhalt- und Baumschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, dass durch einen öffentlich bestellten Baumsachverständigen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu den Erhalt- und Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt und Umwelt- und Naturschutzamt erstellt wird.</p> <p>Der Erhalt der nach Biotoptypenkartierung als besonders wertvoll eingestuften Linde, Straßenverkehrsfläche nördlicher Geltungsbereich, ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>Eine Baumbilanzierung und Bewertung gemäß Baumschutzverordnung für die geschützten Bäume innerhalb des festgesetzten Baugebiets liegt bisher nicht vor. Für nicht zu erhaltende geschützte Bäume ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Baumneupflanzungen auf Tiefgaragen können nicht als ökologischer Ausgleich angerechnet werden.</p> <p>Ein qualifizierter Außenanlagenplan mit Darstellung des vorhandenen Baumbestandes und Neubaumpflanzungen für das Baugebiet ist zu erstellen und im Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p> <p>Biotopflächenfaktor (BFF)</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-93 VE liegt im Landschaftsplan Schöneberg Mitte 7-L-3. Für das Grundstück Martin-Luther-Straße 50 / Barbarossastr. 19-20 /</p> | <p>die angeregte Berücksichtigung des Hinweises in den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags wird geprüft. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der zum Baumschutz notwendigen Anforderungen ist bereits Teil des gegenwärtig vorliegenden Vertragsentwurfs. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sachgerecht Rechnung getragen werden.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die TF Nr. 11 – 14 sind zur Sicherstellung des BFF in den B-Plan aufgenommen worden. Eine tabellarische Berechnung des BFF wird in die Begründung des B-Plans aufgenommen.</p> <p>Der im Landschaftsplan für das südliche Grundstück festgesetzte Ziel-BFF von 0,6 kann auf Grund der gegebenen Grundstückssituation nicht vollständig erreicht</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Speyerer Str. 26-27 ist ein BFF von 0,6 (0,3-0,6) und für das Grundstück Martin-Luther-Straße 48 / Speyerer Str. 28 ist ein BFF von 0,3 gemäß 7-L-3 festgesetzt.</p> <p>Die Einhaltung des festgesetzten BFF gemäß 7-L-3 auf den vorgenannten Grundstücken ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im B- Planverfahren nachzuweisen. Zur Ermittlung des geforderten Biotopflächenfaktors ist eine Planunterlage mit einer detaillierten Flächenbilanz und Angaben über die naturhaushaltswirksamen Maßnahmen zu erstellen.</p> <p>Der Nachweis für die Umsetzung der erforderlichen naturhaushaltswirksamen Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zum B-Plan aufzunehmen.</p> <p>Die Einhaltung des BFF sowie die TF Nr. 11-14 mindern die nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das lokale Klima. Die Festsetzungen werden begrüßt. Die Pflanzflächen, Tiefgaragenbegrünung und Dachbegrünung sollten in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt und in den Durchführungsvertrag übernommen werden.</p> | <p>werden. Um den BFF von 0,6 zu erfüllen müsste ebenfalls das Dach des Bestandswohngebäudes begrünt werden. Dazu wäre es notwendig, das Dach des Wohngebäudes zunächst zu ertüchtigen. Die Traglast des Daches ist aufgrund seiner Konstruktionsweise bereits vollkommen ausgeschöpft. Der Aufbau einer extensiven Dachbegrünung auf dem Dach ist nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. In seinem jetzigen Zustand bestehen keine Lastreserven für das Aufbringen zusätzlicher Lasten.</p> <p>Da der Vorhabenträger nicht vor hat in den Bestand einzugreifen und den Bewohnern des Gebäudes eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Bautätigkeiten ersparen möchte, wird auf dem südlichen Grundstück quantitativ nur ein BFF von 0,5 erreicht.</p> <p>Die quantitative Differenz von 0,1 soll gemäß Vereinbarung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Schöneberg mit einer qualitativ hochwertigen Bepflanzung kompensiert werden. Hierzu zählen beispielsweise Pflanzen heimischer Arten die als Vogelnährgehölze bzw. Bienenweiden eingestuft werden. Ein mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmtes Bepflanzungskonzept wird als Teil der Freiflächenplanung als Anlage Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p> <p>Für das nördliche Grundstück wird ein BFF von 0,42 erreicht. Da der Landschaftsplan hier nur einen BFF von 0,3 festsetzt besteht ein Überschuss von 0,12. Da es einen Vorhabenträger und einen Bebauungsplan für zwei Grundstücke gibt, kann theoretisch auch ein gemeinsamer BFF angenommen werden. In der Summe wird auf beiden Grundstücken zusammen ein BFF von (0,5 + 0,42) 0,92 erreicht. Würde der Überschuss des nördlichen Grundstückes auf das südliche Grundstück angerechnet wäre der BFF auch hier erreicht. Im Durchschnitt</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>4. Spielplatzversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Schöneberg-Süd, Planungsraum Bayerischer Platz, Versorgungsbereich 0201 A. Der Versorgungsbereich weist für die öffentlichen Spielplätze ein Defizit von 3169 m² Fläche auf (Stand 2018).</p> <p>Durch die Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen. Nach der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanentwurfs Seite 22 sind in den geplanten neu zu errichtenden Gebäuden 22 Wohneinheiten vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Durchführungsvertrags sollte eine entsprechende Ausgleichsleistung an den Fachbereich Grünflächen vorgesehen werden.</p> <p>Zur Berücksichtigung der o.g. Belange bitte ich um frühzeitige Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes an der Ausfertigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages.</p> | <p>wird insgesamt ein BFF von 0,46 erreicht. Damit wäre ein BFF von 0,45 $[(0,6 + 0,3) / 2 = 0,45]$ erfüllt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger plant 22 WE im Vorhabengebiet. Dies ergäbe nach eigener Berechnung unter Maßgabe der nutzbaren Spielplatzfläche gem. § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz = 1 m²/EW unter der Annahme 1 WE = 2 EW = 44 EW = 44 m² nutzbare öffentliche Spielplatzfläche.</p> <p>Bei einem Kostenansatz von 180 Euro / m² würde sich eine Ausgleichssumme von 7.920 Euro ergeben.</p> <p>Nach Rückfrage beim zuständigen Fachbereich (Grünflächen) wurde durch den Inspektionsleiter für Spielplätze die nähere Umgebung zum Plangebiet geprüft. Alle nahegelegenen Spielplätze wurden in den vergangenen Jahren erneuert bzw. saniert. Aus Sicht des FB Grünflächen besteht daher derzeit kein Bedarf an einer Ablösesumme, zumal der Betrag so niedrig sein würde, dass damit auch keine echte Wirkung erzielt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus wird durch den Vorhabenträger auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung die öffentliche Grünfläche vor dem Wohngebäude in der Barbarossastraße hergestellt. Es werden Fahrradstellplätze und eine Ladestation für E-Fahrräder sowie Sitzbänke errichtet, die öffentlich genutzt werden können. Dies wird vom Fachbereich Grünflächen begrüßt.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|---|--|
| 14 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | 23.05.2019 / I B 14 | <p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 Zust-KatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) <input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen <input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen: zu S.15: bitte den Text zum StEP Zentren aktualisieren (StEP Zentren 2030)</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text zum StEP Zentren in der Begründung wird entsprechend angepasst.</p> |
| 15 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | 23.05.2019 / WBL 1 | <p>während der Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB hatte ich mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nach aktuellem Stand eine GF Wohnen mit weniger als 5.000 Geschossfläche Wohnen ermöglichen wird und entsprechend das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung kommt. Gleichwohl sollen die Bezirke in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vereinbaren, die Folge des Vorhabens sind, soweit der Bedarf nicht in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann.</p> <p>Die Planungen wurden mittlerweile konkretisiert. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargestellt, dass das vorhandene Wohngebäude unverändert in die neu geplante Bebauung integriert werden soll. Die geplante Geschossfläche</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zur Anwendung, da weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen neu geschaffen werden. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg kann aber in Anlehnung an das Berliner Modell Kostenbeteiligungen für zusätzliche Bedarfe in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vereinbaren, die Folge des Vorhabens sind, soweit die Bedarfe nicht in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden können.</p> <p>Nach Abfrage der Bedarfe bei den zuständigen Fachbereichen wurde gemeldet, dass die Schaffung von Planungsrecht für 22 Wohneinheiten den Bedarf an 44 m² öffentlicher Spielplatzfläche, zwei Kitaplätzen und drei Grundschulplätzen auslöst.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>Wohnen beträgt insgesamt 5.730 m². Davon umfasst der realisierte Wohnungsbestand ca. 3.280 m². Neues Planungsrecht wird für ca. 2.450 m² Geschossfläche Wohnen geschaffen. Insofern teile ich mit, dass das Berliner Modell weiterhin nicht anzuwenden ist.</p> | <p>Laut zuständigem Fachbereich (Grünflächen) wurden alle nahegelegenen Spielplätze in den vergangenen Jahren erneuert bzw. saniert. Es bestehe daher derzeit kein Bedarf an einer Ablösesumme.</p> <p>Darüber hinaus wird durch den Vorhabenträger auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung die öffentliche Grünfläche vor dem bestehenden Wohngebäude in der Barbarossastraße hergestellt. Es werden Fahrradstellplätze und eine Ladestation für E-Fahrräder sowie Sitzbänke errichtet, die öffentlich genutzt werden können.</p> <p>Das Vorhaben löst einen Bedarf an zwei Kita-Plätzen aus. Aus dem Bereich Kitaplanung wurde gemeldet, dass derzeit keine Maßnahmen in der Umgebung geplant sind in die eine Ablösesumme für die Schaffung neuer Kita-Plätze fließen könnte. Der Betrieb einer Tagespflegestelle mit zwei Plätzen wird als unwirtschaftlich eingeschätzt und ist daher als unverhältnismäßig anzusehen.</p> <p>Es werden drei Schulplätze im Rahmen einer Kostenvereinbarung mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages abgelöst. Die Kostenbeteiligung wird in eine sich in der Umgebung befindende Grundschule (Werbellinsee-Grundschule) fließen.</p> |
| 16 | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz | 23.05.2019 / IV B 22 | <p>Aus übergeordneter verkehrlicher Sicht werden zum o. g. B-Planverfahren folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-93 VE („Barbarossadreieck“) bestehen grundsätzlichen keine Bedenken.</p> | |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Um dem Abwägungstatbestand Rechnung zu tragen, ist in die Begründung zum B-Plan der Hinweis aufzunehmen, weshalb keine Verkehrsuntersuchung erarbeitet wurde (z.B. anhand einer Beurteilung der voraussichtlich neu zu erwartenden Verkehrsmengen).</p> <p>Die durch das AiR Ingenieurbüro GmbH erarbeitete schalltechnische Ersteinschätzung zum Bauvorhaben (Ergebnisdokumentation vom 11.02.2019) geht von geschätzten Verkehrsbelastungsansätzen für den relevanten Abschnitt der Barbarossastraße, Speyerer Straße und der Traunsteiner Straße aus. Für abschließende und vor allem gesicherte Aussagen bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind zutreffende Ansätze (Herleitung des maßgebenden Falls durch Abgleich belegbarer und plausibler Bestandsverkehrszählungen in der Örtlichkeit und amtlicher Verkehrsprognosen) zwingend nötig.</p> <p>Im Folgenden noch einige Hinweise.</p> <p>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.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt werden, warum keine umfangreiche Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde. Seitens des Senats liegen für die Martin-Luther-Straße und die Knotenpunkte 971/17 Martin-Luther-Straße / Hohenstaufenstraße und 1063/17 Martin-Luther-Straße / Grunewaldstraße belastbare Verkehrszählungen vor.</p> <p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Für den Knotenpunkt Speyerer Straße / Barbarossastraße / Berchtesgadener Straße wurde durch den Verkehrsplaner im August 2019 eine Knotenstromzählung durchgeführt.</p> <p>Darüber hinaus wurde aus u. g. Gründen eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung für nicht notwendig erachtet:</p> <p>Da die geplante Tiefgarage nur über die Martin-Luther-Straße erschlossen werden soll, sind keine Erhöhungen der Verkehrsbelastungen im MIV in der Speyerer Straße und in der Barbarossastraße zu erwarten. Das von der Tiefgarage erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist hinsichtlich seiner Menge im Verhältnis zu der bestehenden Verkehrsstärke des MIV im Zuge der Martin-Luther-Straße zu vernachlässigen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bauvorhaben die bestehende Kfz-Werkstatt (pitstop) entfallen wird. Damit wird das von diesem Gewerbebetrieb erzeugte Verkehrsaufkommen ebenfalls entfallen. Da das von der Kfz-Werkstatt erzeugte Verkehrsaufkommen höher ist, als das Verkehrsaufkommen, das von der Tiefgarage ausgehen</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Voraussichtlich ab dem Jahr 2020 wird die Machbarkeitsuntersuchung für eine Straßenbahnverlängerung von S+U Potsdamer Platz bis S+U Rathaus Steglitz durchgeführt. Hier wird die Martin-Luther-Straße ggf. eine mögliche Trassenalternative darstellen.</p> <p>Den Ergebnissen der gutachterlichen Stellungnahme zur Erschließung und Gestaltung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der Martin-Luther-Straße können wir folgen. Es werden Maßnahmen dargestellt, die eine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion der Martin-Luther-Straße insbesondere des Rad-, Fuß und Linienbusverkehrs durch wartende, in den PKW-Aufzug ein- und ausfahrende Fahrzeuge ausschließen.</p> | <p>wird, ist in der Summe sogar mit einer Entlastung im MIV zu rechnen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Vorhaben steht dem nicht entgegen.</p> |
| 17 | Vattenfall | 20.05.2019 / TB-GC | <p>den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG, welche in beiliegendem Übersichtsplan ersichtlich sind.</p> <p>Die Fernwärmeleitungen in den Nennweiten DN 100/150 befinden sich im nord-westlichen Teil des Geltungsbereichs und verlaufen parallel der Grundstücksgrenzen im öffentlichen Straßenland in der Speyerer Straße.</p> <p>Eine Erschließung der beiden Grundstücke Barbarossastraße 19, 20, Speyerer Straße 26, 27, Martin-Luther-Straße 50 und Speyerer Straße 28, Martin-Luther-Straße 48 mit Fernwärme von der Speyerer Straße aus kommend, ist geplant. Dazu sollen zwei Leitungsabgänge in der Speyerer Straße jeweils mit den Nennweiten DN 65/65 vorgenommen und auf den Grundstücken verlegt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen als auch die geplanten Fernwärmeleitungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Eine Anpassung oder Ergänzung der Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Durchführungsvertrags wird geprüft. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sachgerecht Rechnung getragen werden.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|---------------------------|---|---|---|
| | | | Wir bitten um Berücksichtigung sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Fernwärmeleitungen im weiteren Verfahren. | |
| 18 | Verkehrslenkung Berlin | 27.05.2019 / VLB B 4-9 VB- 01061/2019- 020 | <p>aus verkehrliche Sicht habe ich aufgrund der aktuell vorliegenden Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des B-Plans 7-93.</p> <p>Ich bitte allerdings auf jeden Fall zu berücksichtigen bzw. nochmals explizit darauf hinzuweisen, dass die geplante Aufstellfläche im Bereich Martin-Luther-Straße 48, welche für die wartenden Fahrzeuge, die den Tiefgaragenaufzug nutzen, Platz für genügend Fahrzeuge bietet, sodass es nicht dazu kommt, dass Fahrzeuge auf dem Bussonderfahrstreifen oder im Bereich der regulären Fahrspur warten und es so zu Behinderungen des Fließverkehrs (ÖPNV, Radfahrende, KfZ, etc.) kommt. Auch sollten zu lange Wartezeiten im Bereich der Gehwegüberfahrt vermieden werden, um den Fußverkehr nicht unnötig einzuschränken.</p> <p>Außerdem muss eine zukünftige Aufstellfläche von Polizei und Ordnungsamt entsprechend kontrolliert werden und es muss eine entsprechende nichtamtliche Beschilderung entworfen werden, da ein reguläres Zeichen 286 StVO oder 283 StVO in diesem Fall nicht zielführend wäre.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den bereits vorliegenden verkehrsfachlichen Einschätzungen ist nicht damit zu rechnen, dass abseits von Ausnahmefällen mehr als ein Fahrzeug zur gleichen Zeit auf die Benutzung des Aufzugs warten wird. Eine Blockierung des fließenden Verkehrs kann durch entsprechende Allgemeinverfügungen (Halteverbot) verhindert werden. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Verkehrszeichen in aller Regel beachtet werden und im Bedarfsfalle durch die zuständigen Behörden auch zwangsweise umgesetzt werden. Als Teil des öffentlichen Raumes unterliegt diese Fläche der vollen öffentlichen Kontrolle.</p> <p>Mit der Einrichtung einer Aufstellfläche im öffentlichen Straßenraum zwischen dem Gehweg und der Busspur auf der Westseite der Martin-Luther-Straße ist die äußere Erschließung der geplanten Tiefgarage in der Martin-Luther-Straße 48 in Berlin ohne Einschränkungen für den Fußgängerverkehr, den Radverkehr und den Linienbusverkehr gewährleistet.</p> <p>Es ist auf der Grundlage der bereits vorliegenden verkehrsfachlichen Untersuchungen überdies davon auszugehen, dass es auch bei maximaler Nutzungsfrequenz des Tiefgaragenaufzugs nur zu vereinzelt, kurzzeitigen Wartehalten der Nutzer kommen wird. Die zu erwartende Frequenz der Tiefgaragen- ein- und ausfahrt ist geringer eingeschätzt als die Frequenz der Zufahrt des pitstop</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------------------|-------------------------------|---|--|
| 19 | Gesundheitsamt | 27.05.2019 | <p>von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine größeren Bedenken gegen den Bebauungsplan 7-93 VE.</p> <p>Die gilt unter dem Vorbehalt, dass die in den Gutachten (Schalltechnische Untersuchungen) und Begründungen (III Planinhalte 3.5 Immissionsschutzsetzungen) aufgeführten gesetzlichen Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden Maßnahmen zur Lärmbelastung eingehalten werden. Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche werden hauptsächlich an den Fassaden entlang der Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße überschritten. Neben den in den textlichen Festlegungen 15 und 16 aufgeführten Maßnahmen sollten die Anforderungen (nach DIN 4109) an die mindestens erforderliche Schalldämmung der Fassaden aus den berechneten Fassadenpegeln umgesetzt werden.</p> <p>Die Begrünung der Dachflächen sind zu begrüßen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), wird von Seiten des Gesundheitsamtes empfohlen wie in der Beurteilung aufgeführt, bei der Planung darauf hingewirkt werden, dass in dem neu zu errichtenden Gebäude auch Räumlichkeiten für ein oder mehrere soziale Projekte zur Verfügung stehen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anforderungen (nach DIN 4109) an die mindestens erforderliche Schalldämmung der Fassaden sind in dem Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-93 VE „Barbarossadreieck“ in Berlin-Schöneberg) berücksichtigt. Ausgehend von den berechneten Fassadenpegeln sind im Gutachten, unter Bezugnahme auf den Berliner Lärmschutzleitfaden, Vorschläge für die textlichen Festsetzungen enthalten, die den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen. Dem Gutachten wird gefolgt und die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten für ein soziales Projekt wird im Durchführungsvertrag vereinbart.</p> <p>Mit einem entsprechenden Träger ist der Vorhabenträger derzeit in der Abstimmung.</p> |
| 20 | Berliner Stadtreinigung | 24.05.2019 | <p>wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen.</p> <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 je-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die baulichen Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung sind bekannt und werden bei der Freianlagen- und Tiefbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|-------------------|
| | | | <p>doch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der hinzuweisen.</p> <p>Behälterstandplätze und Transportwege</p> <p>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.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.</p> <p>Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglich, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</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> | |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|---|--|--|---|
| | | | <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.</p> <p>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> | |
| 21 | Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin | 27.05.2019 / I A 25-BP 425/19 SF | <p>die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 22 | Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit GesPI 2 | 29.05.2019 | <p>ich habe die Rückmeldung von drei Leistungserbringern der psychiatrischen Versorgung erhalten, die Interesse an Gewerbeflächen auf der Fläche Barbarossa-Dreieck (7-93 VE) haben.</p> <p>Folgende Bedarfe wurden benannt:</p> <p>„MeG-Betreutes Wohnen gGmbH“ benötigt 10-12 Räume, die als Büros, Gesprächsräume und Gemeinschaftsräume genutzt werden sollen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem neu zu errichtenden Gebäude sollen auch Räumlichkeiten für ein soziales Projekt zur Verfügung stehen. Eine Festlegung bestimmter Nutzer/Mieter der Räumlichkeiten des Vorhabens ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Die zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten für ein soziales Projekt wird im Durchführungsvertrag verein-</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|--|---|---|
| | | | <p>„FrauSuchtZukunft-Verein zur Hilfe suchtmittelabhängiger Frauen e.V.“ hat Bedarf an 250-300qm, da der Träger Büroräume in Mitte nächstes Jahr verlieren wird.</p> <p>„Notdienst“ sucht Räume für die Suchtberatungsstelle Drogennotdienst, da der jetzige Mietvertrag im Sommer 2021 ausläuft. Sie benötigen eine Fläche von 400-600qm.</p> | <p>bart. Die Auswahl des sozialen Trägers soll in Abstimmung mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg geschehen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat mit dem „Notdienst“ gesprochen. Dieser hat abgelehnt, da das Gebäude nicht dem Bedarf entspricht. Mit den übrigen vorgeschlagenen Leistungserbringern der psychiatrischen Versorgung wurde noch nicht gesprochen. Der Vorhabenträger ist gegenwärtig im Gespräch mit einem anderen sozialen Träger. Es ist noch keine abschließende Entscheidung getroffen worden.</p> |
| 23 | Senatsverwaltung für Finanzen | 29.05.2019 / I D 15 – VV 9317-4/2019-1-1 | <p>gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 24 | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz | 29.05.2019 / I C 36/ 38-07-19 | <p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p> <p>Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Verkehrslärm / Lärminderungsplanung</p> <p>Die Verkehrslärmimmissionen an den bestehenden und den geplanten Gebäuden der Martin-Luther-Straße ist als sehr hoch zu bezeichnen. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) L DEN und 60 dB (A) L N) wird bereits im IST-Zustand deutlich überschritten. Jedwede Pegelerhöhung ist nach hiesiger Sicht als kritisch zu betrachten.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten von der AIR Ingenieurbüro GmbH (Bericht Nr. 180326/IP/A/PG vom 11.02.2019) zeigt,</p> | <p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Im Lärmgutachten wird der nicht sinnvolle Einsatz von Lärmschutzwänden durch die Höhe der Gebäude und die Nähe der Gebäude zur Straße begründet. Diese Begründung ist ausreichend, da aufgrund der beschriebenen Lage und Höhe der Gebäude Lärmschutzwände oder -wälle eine Höhe in der Höhe der Gebäude aufweisen müssten, was weder statisch noch stadtplanerisch realistisch machbar ist.</p> <p>Die geplante städtebauliche Struktur schirmt die Gebäude in der Speyerer Straße gegenüber der Verkehrslärmbelastung durch die Martin-Luther-Straße ab. Im Bereich der Ostfassaden der Gebäude Speyerer 1a, 2 und 3 an denen sich z.T. Balkone befinden, werden Pegelminderungen von 4 dB(A) gegenüber der Bestandsituation erzielt. Diese Pegelminderungen sind relevant</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>dass durch die Planung und deren Reflexionen Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,6 dB(A) an den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden zu erwarten sind.</p> <p>In der Begründung auf Seite 10 wird diese Zunahme als nicht relevant angesehen, da diese Erhöhung nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr führt und diese nicht wahrnehmbar sei. Dem wird hier klar widersprochen.</p> <p>Trotz der geringen Zunahme und eingeschränkten Wahrnehmbarkeit ist die Erhöhung kritisch zu bewerten. Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden von Gerichten als Schwelle eines enteignungsgleichen Eingriffs definiert. Daher sollten bei einer durch das Planvorhaben verursachten Pegelzunahme oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr besonders sorgfältig aktive Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden.</p> <p>Aus dem Schalltechnischen Gutachten geht 4.10 hervor, dass gar keine aktiven Maßnahmen geprüft wurden, sondern diese lediglich pauschal aufgrund von Erfahrungswerten als untauglich bezeichnet werden.</p> <p>Nach hiesiger Sicht ist es geboten hier mögliche aktive Maßnahmen auf Ihre Tauglichkeit tatsächlich zu prüfen und darzustellen. So könnte bspw. ein Variantenvergleich mit einem Abrücken oder der Schrägstellung der Gebäudefluchten der neuen Gebäude von der Martin-Luther-Straße geprüft werden. Zumindest muss gut begründet werden, warum diese Prüfungen nicht durchgeführt werden und keine Option darstellen.</p> <p>Darüber hinaus ist die städtebauliche Struktur bereits eine aktive Maßnahme, die als solche auch angeführt werden sollte.</p> | <p>und werden von den Bewohnern wahrgenommen werden.</p> <p>Für die Bewohner der geplanten Neubauten wird durch die Gebäudeanordnung ein ruhiger Innenhof geschaffen, der vom Verkehr der Martin-Luther-Straße komplett abgeschirmt ist. Diese Stadtreparatur ist aktiver Schallschutz.</p> <p>Wie festgestellt reflektieren die geplanten Ostfassaden durch die unterschiedlich ausgerichteten Flächen den Schall diffus und tragen somit zur Senkung der Pegelerhöhung durch Reflexion bei. Ferner weisen die Bestandsbauten an der Martin-Luther-Straße durch Balkone und Erker eine stark strukturierte Oberfläche auf, die ebenfalls eine reduzierende Wirkung auf Reflexionen haben. Die o.g. Einflüsse sind in den Berechnungen des Gutachtens nicht berücksichtigt, so dass die Pegelerhöhung durch Reflexionen an den geplanten Neubauten eher geringer ausfallen werden als berechnet.</p> <p>Die Ausführung der Ostfassaden als hochabsorbierende Fassaden stellt vor dem Hintergrund des hohen Fensteranteils (Fenster reflektieren den Schall) von über 50 % an den Fassaden insbesondere unter dem Kosten-Nutzen-Aspekt keine sinnvolle Maßnahme dar.</p> <p>Eine gläserne Prallscheibe zwischen Haus 1b und Haus 2 ist nicht notwendig, da die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten ruhigen Innenhofbereich eingehalten werden.</p> <p>Die beschriebenen Erhöhungen des Schallpegels sind gemäß des Schalltechnischen Gutachtens nicht unmittelbar auf das Vorhaben selbst zurückzuführen, sondern gehen nach dem Ergebnis von Reflexionen von der Fassade des Gebäudes aus. Aus städtebaulicher Sicht hat</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>Darüber hinaus wird begrüßt, dass beabsichtigt wird eine diffus wirkende Fassade einzusetzen um das Problem der Reflexionen an der Bestandsbebauung zu lösen. Allerdings scheint diese Maßnahme aufgrund der Höhe der Belastung an den Bestandsgebäuden nicht ausreichend. Daher wird empfohlen die textliche Festsetzung VII.6 (Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Seite 94) für die gesamten nach Osten gerichteten Fassaden an der Martin-Luther-Straße anzuwenden und hier hoch absorbierende Fassaden vorzusehen.</p> <p>Die im schalltechnischen Gutachten angeregte Konfliktlösung für mögliche Außenwohnbereiche (Abschnitt 4.11) mündet nicht in einer textlichen Festsetzung und auch in der Begründung findet sich hierzu nichts. Das muss nachgeholt werden. Außerdem wird empfohlen zu prüfen, ob zwischen Haus 1b und Haus 2 bspw. eine (gläserne) Prallscheibe die Lärmsituation auf dem Innenhof verbessern kann.</p> | <p>die Schaffung von Wohnraum Vorrang vor einer nicht wahrnehmbaren Pegelerhöhung.</p> <p>Im Variantenvergleich wurde ermittelt, dass die vorgesehene Höhe oberhalb der Höhe der umliegenden Bebauung hierfür nicht von Relevanz ist. Eine Verhinderung der Schallreflexionen wäre also nur durch einen völligen Verzicht auf eine Bebauung des Vorhabengrundstücks in seinem spitz zulaufenden Bereich zu erreichen. Dies würde es auch ausschließen, eine Verbesserung des Schallpegels im Bereich der Speyerer Straße zu erzielen, die durch einen Baukörper an der genannten Stelle zu erwarten ist.</p> <p>Die gegenwärtig baurechtlich zulässige 0-Variante ist eine Tankstelle, die mehr Verkehr und Emissionen erzeugt.</p> <p>Inwieweit durch weitere Schallschutzmaßnahmen eine Verringerung oder Vermeidung der beschriebenen Erhöhung des Schallpegels in der Martin-Luther-Straße erzielbar ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Lärmreduzierende Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, die vorhabenträgerunabhängig sind, sind z. B. Temporeduzierung auf 30km/h, lärmabsorbierender Fahrbahnbelag und Förderung alternativer Verkehrsträger.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung VI.7 gemäß dem Berliner Lärmschutzleitfaden wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Als Maßnahme an der Quelle bei Straßen kommt grundsätzlich der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge in Betracht. Mit dieser Maßnahme können die Straßenverkehrsgeräusche im Mittel um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. Zwar ist die Festsetzung bestimmter Fahrbahnbeläge im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Lärmarme Fahrbahnbeläge können jedoch im Rahmen der Abwägung als mögliche kompensatorische Maßnahme für eine vorhabeninduzierte Geräuschzunahme – insbesondere wenn diese bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich hinein erfolgt – dargestellt werden, auch wenn die Lärminderung formal nicht berechnet werden kann. Im städtebaulichen Vertrag kann die Kostenübernahme für einen lärmarmen Fahrbahnbelag geregelt werden.</p> <p>Zuständig für den Einbau ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmarmen Bauweisen besteht ein Förderprogramm bei SenUVK I C 3. Vertiefende Informationen zur Bauweise finden sich unter http://www.berlin.de/senuvk/service/gesetzestexte/de/bau-technik.shtml.</p> <p>Falls keine aktiven Maßnahmen verfügbar oder diese allein keine ausreichende Entlastung bewirken, können Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der straßenseitigen Fenster der Bestandswohnbebauung an der Martin-Luther-Straße hilfreich sein. Dazu besteht ein Förderprogramm bei SenUVK IC 3. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass heute die Eigentümer*Innen der Gebäude antragsberechtigt sind,</p> | <p>gesunde Wohnverhältnis auf den Außenwohnbereichen sicherzustellen. Die zur Aufnahme in den B-Plan vorgesehene Festsetzung lautet wie folgt: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Martin-Luther-Straße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Martin-Luther-Straße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.</p> <p>Die zur Martin-Luther-Straße ausgerichteten Außenwohnbereiche müssen verglast werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sofern die Wohnungen über keinen zweiten zum Innenhof ausgerichteten Außenwohnbereich verfügen. Verfügt eine Wohnung über mehr als einen zur Martin-Luther-Straße ausgerichteten Außenwohnbereich ist mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Diese Festsetzung ist notwendig, um Außenwohnbereiche mit gesunden Wohnverhältnissen zu gewährleisten, da im Bereich der Ostfassade von Haus 1a (das geplante Wohngebäude entlang der Martin-Luther-Straße) die Schwelle für eine Einschränkung der Nutzbarkeit bei freier Schallausbreitung in allen Geschossen um bis zu 8 dB(A) überschritten wird,</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>deren Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde. Auch hier kann eine mögliche Kostenübernahme durch die Bauherr*In im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Die „Förderrichtlinie für die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms“ ermöglicht Eigentümerbezogene anteilige Zuwendungen (siehe dazu https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminierungsplanung/de/schallschutzfenster/info.shtml). Für das Bebauungsplanverfahren kann über dieses Förderprogramm keine Sicherheit gegeben werden, dass eine Förderung mit Eigenanteil seitens des Eigentümers der betroffenen Wohngebäude in Anspruch genommen wird und da die Mittel begrenzt sind, kann auch nicht gewährleistet werden, dass in jedem Fall eine Förderung erfolgt. Aufgrund dieser Unsicherheiten dürfte es schwierig sein, diese Maßnahme als ausreichend für die Bewältigung des Lärmkonflikts in das Bebauungsplanverfahren einfließen zu lassen.</p> <p>Die vorhandene Situation des Schallschutzes in den betroffenen Wohneinheiten sowohl bezüglich schalldämmender Außenbauteile (Schallschutzfenster etc.) als auch bezüglich der Ausrichtung der Grundrisse dergestalt, dass eine Ausrichtung zur ruhigen Seite vorliegt, sollte geprüft werden. Die nach Prüfung konkret vorhandenen Schallschutzmaßnahmen der betroffenen Bestandswohneinheiten können dann in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Lufthygiene / Luftreinhalteplan</p> <p>Die Luftschadstoffbelastung an der Martin-Luther-Straße zwischen Speyerer Straße und Barbarossastraße liegt für die Ist-Situation und für den Schadstoff NO 2 oberhalb des zum</p> | <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der Aufbringung bestimmter Fahrbeläge ist – wie im Hinweis selbst vermerkt wird – im Bebauungsplan nicht möglich. Aus verkehrsfachlicher Sicht vorzuziehen ist wegen des spürbaren Beitrags zur Reduzierung der Verkehrslärmmissionen sowie der positiven Nebenfolgen für die Belastung mit Schadstoffmissionen und die Verkehrssicherheit eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Martin-Luther-Straße auf 30 km/h. Eine entsprechende Reduzierung wird in anderen Straßenabschnitten gegenwärtig bereits konkret geplant (Entwurf des Luftreinhalteplans für Berlin, 2. Fortschreibung, Stand: 15.04.2019, S. 189).</p> <p>Von der Verursachung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs durch das Vorhaben ist aufgrund der begrenzten Zahl der zusätzlich geschaffenen Stellplätze gegenüber der bisherigen Nutzung im Plangebiet („pit-stop“) und des hierdurch verursachten Kundenverkehrs nicht auszugehen.</p> <p>Da die Gesundheitsgefährdung bereits jetzt schon besteht und den Bestand trifft, ist Berlin als Straßenbaulastträger dafür zuständig die vorhabenträgerunabhängigen lärmreduzierende Maßnahmen umzusetzen.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Schutz der menschlichen Gesundheit erlassenen Grenzwertes von 40 µg/m³ im Jahresmittel. Die berechneten Werte sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht (https://fbinter.stadtberlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=wms03_11_2luftbelastverkehr@senstadt&bbox=386716,5816417,388317,5817718).</p> <p>Das zur Abschätzung der verkehrsbedingten Luftbelastung verwendete Modell IMMIS-luft prognostiziert für das Prognosejahr 2020 an der Martin-Luther-Straße im Bereich des geplanten Bauvorhabens für die derzeitige Bebauung einen NO₂-Jahresmittelwert von 33,84 µg/m³. Auch dieser Wert ist im Umweltatlas veröffentlicht (https://fbinter.stadtberlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k03_11_2luftbelastverkehr2020@senstadt&bbox=387222,5816745,388360,5817670).</p> <p>Im Straßenabschnitt nördlich des geplanten Bauvorhabens, an dem eine beidseitige Blockrandbebauung besteht, wird für 2020 ein NO₂-Jahresmittelwert von 39,42 µg/m³ vorhergesagt.</p> <p>Eine Überschreitung des NO₂-Grenzwertes von 40 µg/m³ nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens kann also nicht ausgeschlossen werden. Dies ist im Widerspruch zur Maßnahme M1.2 des derzeit gültigen Luftreinhalteplans, nach der neue Belastungsschwerpunkte in der Stadtplanung vermieden werden sollen. Dieses Ziel wird auch in der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans im Maßnahmenblatt M9.2 (Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten) weiter verfolgt. Der neue Luftreinhalteplan wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2019 vom Senat beschlossen werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftschadstoffbelastung der näheren Umgebung werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.</p> <p>Es wird gegenwärtig im Entwurf der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2018-2025 für Berlin in Erwägung gezogen die Martin-Luther-Straße auf einer Teilstrecke auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30km/h zu beschränken (Entwurf des Luftreinhalteplans für Berlin, 2. Fortschreibung, Stand: 15.04.2019, S. 189). Dies kann auch positive Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Verkehrssituation haben.</p> <p>Die gegenwärtig baurechtlich zulässige 0-Variante ist eine Tankstelle, die weitaus mehr Verkehr und Emissionen erzeugt.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|---|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Eine detaillierte Betrachtung der Luftschadstoffbelastung anhand eines Luftschadstoffgutachtens wird als notwendig erachtet.</p> <p>Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von I C 14 zu beachten:</p> <p>Es wird beabsichtigt, alle neuen gebäudetechnischen Anlagen gemäß TA Lärm auszulegen. Dabei ist auch darauf zu achten, dass die vorhandenen gebäudetechnischen Anlagen auf dem Bestandsgebäude dahingehend untersucht werden, dass sie der TA Lärm gegenüber den entstehenden höheren Gebäuden genügen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Bestandsgebäude befinden sich keine gebäudetechnischen Anlagen.</p> |
| 25 | BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport Schul- und Sportamt SchulPlan L | 31.05.2019 | <p>unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahmen zu den B-Plan-Vorhaben bzgl. des städtebaulichen Entwicklungsgebiets Schöneberger Linse weise ich vorsorglich auch bezogen auf den Entwurf zu dem vorhabenbezogenen B-Plan 7-93 VE für das so gen. „Barbarossadreieck“ darauf hin, dass wir in der Schulplanungsregion Schöneberg aufgrund der vorliegenden Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen insgesamt mit einem deutlichen Anstieg des Bedarfs an Grundschulplätzen rechnen müssen, den wir auf der Grundlage bisheriger Planungen nicht annähernd decken können. Das diesjährige Monitoring mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen hat die unter Berücksichtigung der bisher bekannten Wohnungsbauvorhaben zu erwartenden erheblichen regionalen Schulplatzdefizite (bis 2025/26: -5,3 Züge = 757 Plätze) noch einmal bestätigt. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der im Ergebnis des geplanten Neubauvorhabens (22 WE) zusätzlich benötigten 3 Grundschulplätze ist daher auch in diesem Falle zu prüfen. In wie weit durch Erweiterungsmaßnahmen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem neu zu errichtenden Gebäude sollen auch Räumlichkeiten für ein soziales Projekt zur Verfügung stehen. Die Entscheidung, ob Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, liegt im Ermessen des Plangebers. Da bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Anwendungsgrenze von 5.000m² Geschossfläche Wohnen nicht erreicht wird, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hier keine Anwendung. Durch das Neubauvorhaben und die künftigen Bewohner wird ein Bedarf an Plätzen der Kindertagesbetreuung und Grundschulplätzen ausgelöst. Die Folgekosten werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Be-</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|---|--|
| | | | an bestehenden Schulstandorten mit entsprechenden Änderungen von Einschulungsbereichen dieser zusätzliche Bedarf gedeckt werden kann, muss noch geprüft werden. Aktuell planen wir in diesem Gebiet bisher konkret nur eine Erweiterung der Werbellinsee-Grundschule. | hörde abgestimmt und eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag festgeschrieben. |
| 26 | Vattenfall Europe Business Services GmbH | 03.06.2019 / HFGR | <p>den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie 110-kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Loth, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 22 96 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 90 46 59.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die künftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber hinaus kann den geltend gemachten Belangen im bauaufsichtlichen Verfahren sowie in der Bauausführung sachgerecht Rechnung getragen werden.</p> |
| 27 | Landesdenkmalamt Berlin | 03.06.2019 / LDA 24 | die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Westlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Feuerwache und Wohnhaus“, Martin-Luther-Straße 46, 1905-06 von Paul Egeling (09066623), welches in der Begründung korrekt aufgeführt ist. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist geplant, den Einmündungsbereich der Speyerer Straße in die Martin-Luther-Straße durch ein sich in der Höhe vom Umgebungsbereich abhebendes Gebäude städtebaulich zu betonen. Geplant ist hier die Entwicklung eines Geschäfts- und Bürohauses mit maximal 12</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Die beabsichtigte hohe Ausnutzung des Grundstücks mit der sich auftürmenden Dominante stellt eine aus Sicht der Denkmalpflege wenig befriedigende Lösung dar. Die damit einhergehende mögliche Beeinträchtigung der Fassadenwirkung des benachbarten Baudenkmals fällt jedoch gering aus. Um die Wahrung des Umgebungsschutzes im Sinne des § 9 DschG Bln zu gewährleisten, ist die Fassadengestaltung des gegenüberliegenden Neubaus mit der Denkmalschutzbehörde im Detail abzustimmen.</p> | <p>Vollgeschossen. Ziel dieser Überlegung ist, die besondere Lage dieses Grundstückes hervorzuheben, es bildet den Endpunkt einer von Norden kommenden Sichtachse an einer übergeordneten Hauptverkehrsachse. Die Martin-Luther-Straße ist eine fast geradlinig von Norden nach Süden verlaufende Straße mit nur einem leichten Verschwenk zwischen Hohenstaufenstraße und der Einmündung der Speyerer Straße. Im Verlauf dieser Straße ergibt sich daraus genau in diesem Bereich eine Besonderheit, die – abweichend von der durchschnittlichen Bebauung – eine städtebauliche Reaktion nahelegt. Einzigartig im Verlauf dieser Straße ist zudem die besondere Blockform mit einer spitz zulaufenden Ecke. Diese Besonderheit fand bereits zur Entstehungszeit durch ein prächtiges gründerzeitliches Gebäude eine besondere Berücksichtigung.</p> <p>Das derzeitige Erscheinungsbild des Ortsbildes wird heute als städtebaulich unbefriedigend angesehen. Zur Beseitigung dieser Situation wurden im Vorfeld der Planung verschiedene städtebauliche Überlegungen angestellt und Varianten geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Varianten, die niedriger waren als die geplante Bebauung, zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen und der herausgehobenen Situation nicht gerecht werden.</p> <p>Die unmittelbar umgebende Bebauung im Nahbereich der Straßenaufweitung im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße/Speyerer Straße, ist mit Gebäudehöhen von 8 Neubaugeschossen (bzw. entsprechenden Gebäudehöhen im Altbau mit geringerer Geschoszahl) so geprägt, dass eine bauliche Betonung des Sichtachsenendpunktes oberhalb dieser Höhe liegen sollte. Dabei wurde berücksichtigt, dass ein Hochpunkt, der nicht als</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------------|--------------------------------------|--|---|
| | | | | <p>Scheibe wirken soll, sondern als „hoher Punkt“ ein Höhen-Längen-Verhältnis aufweisen muss, in dem die Höhe ein Mehrfaches der Länge aufweist. Überlegungen mit weniger als 12 Geschossen wurden visualisiert, diskutiert und als nicht zielgerecht verworfen.</p> <p>Das Landesdenkmalamt weist nach erneuter Rücksprache darauf hin, dass nach Festsetzung des Bebauungsplans die Fassade im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem bezirklichen Denkmalamt abgestimmt werden soll.</p> |
| 28 | Bundesnetzagentur | 04.06.2019 / 226-1h, 5593-5 Nr 27812 | <p>auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Ihnen, sich auch mit dem in der Anlage genannten Betreiber in Verbindung zu setzen.</p> <p>Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung zur Verfügung.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die TU Berlin als in der Anlage zur Stellungnahme allein genannte Betreiberin einer Radaranlage betreibt nach eigenen Aussagen keine Radaranlagen, die von dem Vorhaben beeinträchtigt werden können.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|--|---|
| 29 | Abt. Straßen und Grünflächen | 04.06.2019 / 2437 | <p>Zum o. g. Bebauungsplan nimmt der FB Straßen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Aufstellfläche für die in die Tiefgarage einfahrenden PKW ist mit der Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung von Halteverboten abzuklären.</p> <p>Hinsichtlich der Pflege des Straßengrünes und des zusätzlichen Standortes der Lasten-/ E-Fahräder ist ein Letter of Intent seitens des Investors beabsichtigt. Dieser liegt dem SGA noch nicht vor.</p> <p>Ein Standplatz für umweltfreundliche Mobilität wird ausdrücklich begrüßt. Die straßenrechtliche Umgangsweise mit der Fläche für die Lasten-/ Elektrofahrräder wird derzeit noch geprüft; eine Stellungnahme hierfür wird nachgereicht. Ob deren Errichtung und Pflege Eingang in den Durchführungsvertrag finden oder eine andere Regelung greifen soll, wird ebenfalls derzeit noch geprüft.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch die Widmung der Flurstücke 134 und 135 überprüft, die sich noch in privatem Eigentum befinden.</p> <p>Um Übersendung des Entwurfs des Durchführungsvertrages wird gebeten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Herstellung einer durch Halteverbote gesicherten Aufstellfläche für die vor der Einfahrt in die Tiefgarage wartenden Pkw ist eine wesentliche Voraussetzung, um im Verlauf der Martin-Luther-Straße Störungen im fließenden Kfz-Verkehr, insbesondere für den Busverkehr im Verlauf der Busspur zu vermeiden. Darauf hat auch die Senatsverwaltung in Ihrer Stellungnahme hingewiesen (siehe Ziffer 16).</p> |
| 30 | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz | 04.06.2019 / VIII D 44 | <p>Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:</p> <p>Einwände gegen die Planungsziele bestehen nicht, allerdings besteht noch erheblicher grundsätzlicher Klärungsbedarf hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung. Nach Durchsicht</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Ein Regenentwässerungskonzept wurde erstellt und der Wasserbehörde des Landes Berlin zur Abstimmung vorgelegt. Gegenwärtig findet eine Überarbeitung statt. Eine detaillierte Abstimmung des Entwässerungskonzeptes kann mit der Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>der vorliegenden Planunterlagen muss ich feststellen, dass gegenwärtig die Entwässerung des Plangebietes nicht gesichert ist (s.u.).</p> <p>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation.</p> <p>Ein Fachgutachten zur Regenentwässerung liegt nicht vor.</p> <p>Ein solches Gutachten ist im vorliegenden Fall unabdingbar, da einerseits bei Neuanschlüssen an die Mischkanalisation keinerlei Ausnahmen in Bezug auf die Einleitmenge möglich sind und andererseits durch die dargestellten baulichen Randbedingungen (z. B. verunreinigte Auffüllungen, Unterbauung mit Tiefgarage, bisher nur extensives Gründach geplant) die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers keine triviale Aufgabe darstellt.</p> <p>Bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung, dessen Maßnahmen mit meiner Abteilung abzustimmen sind und anschließend für den Vorhabenträger in geeigneter Form (textliche Festsetzungen und/oder städtebaulicher Vertrag) verbindlich festzulegen sind. kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) auf den neu zu bebauenden, bzw. den im Zuge des Bauvorhabens beeinträchtigen Flächen einzuhalten sind. Dies gilt auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche</p> | <p>Bisher ist die Regenentwässerung wie folgt vorgesehen:</p> <p>Umgang mit Regenwasser in den privaten Außenanlagen an der Barbarossastraße</p> <p>Es darf keine Regenentwässerung der privaten Grünflächen auf die öffentlichen Flächen stattfinden. Die Flächen mit Bodenanschluss werden soweit gestalterisch und funktional vertretbar versickerungsfähig hergestellt, um so viel Regenwasser wie möglich durch die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Diesem Ansatz entsprechend entwässern die meisten Wegeflächen über ein oberflächiges Gefälle in die angrenzende Vegetationsfläche. Hier wird das Wasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Dort wo keine versickerungsfähigen Flächen angrenzen wird das anfallende Wasser in Rinnen und Regenabläufen gesammelt und über unterirdische Versickerungseinrichtungen (z.B. Rigolen) der Grundwasserneubildung zugeführt.</p> <p>An der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen wird das oberflächige Gefälle des Geländes so angelegt, dass das Wasser von den privaten nicht auf die öffentlichen Flächen gelangt. Im Bereich der Zufahrten werden zusätzlich Rinnen hergestellt, wenn das Gefälle nicht ausreicht.</p> <p>Geplante Wohngebäude an der Martin-Luther-Straße (Haus1a) und Speyerer Straße (Haus 1b)</p> <p>Regenwasser</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</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 (Ass). 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 Planung erfolgt gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere unter Beachtung der VDI 3806.</p> <p>Gemäß dem jetzigen Planungsstand wird das Regenwasser der Dächer in den Rückhaltevolumina von Flachdächern und Innenhof (Dach der Tiefgarage) zurückgehalten und über gedrosselte Dacheinläufe in der vorgegebenen Menge in Höhe von insgesamt 1 l/s der Mischwasserkanalisation zugeführt. Dies gilt nicht nur für das normale Regenereignis, sondern auch für die Notentwässerung bei einem Starkregen, wie er statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Aus diesem Grund wird auf ein zweites Leitungssystem für die Notentwässerung des Daches verzichtet. Not-Speier werden vorgesehen, um bei einer Verstopfung der Dachabläufe das Gebäude zu schützen.</p> <p>Die Balkone der Wohnhäuser 1a zur Martin-Luther-Straße und 1b zur Speyerer Straße werden mit Balkoneinläufen versehen, die gesammelt über Falleleitungen in der Fassade im UG von Sammelleitungen unterhalb der Geschoßdecke aufgenommen werden. Die Balkone Haus 1a Hofseite werden mittels Balkoneinläufen entwässert, die gesammelt über Falleleitungen in der Fassade in den Hof entwässern. Die Notentwässerung der Balkone erfolgt mittels Speier.</p> <p>Das Regenwasser von Flachdachabläufen der Dachflächen wird in den Gebäuden über innenliegende Falleleitungen abgeführt und von Sammelleitungen unterhalb der Geschosdecke vom UG aufgenommen. Die Falleleitungen werden komplett gegen Tauwasser gedämmt.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <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, schadlos 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</p> <p>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</p> | <p>Die horizontalen Sammelleitungen im Untergeschoss werden nicht gedämmt.</p> <p>Erschließung</p> <p>Ab- und Regenwasser werden in die Mischkanalisation der Martin-Luther-Straße (Haus 1a) und Speyerer Straße (Haus 1b) eingeleitet. Bis zum Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze werden Schmutz- und Regenwasserleitungen innerhalb des Gebäudes getrennt geführt, unmittelbar vor dem Gebäudeaustritt werden diese zusammengeführt, weil sich die Grundstücksgrenze unmittelbar am Gebäude befindet.</p> <p>Bürogebäude (Haus 2)</p> <p>Regenwasser</p> <p>Die Planung erfolgt gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere unter Beachtung der VDI 3806.</p> <p>Gemäß dem jetzigen Planungsstand wird das Regenwasser von Dach und Terrassen in dem Rückhaltevolumina von Flachdach und Innenhof (Dach der Tiefgarage) zurückgehalten und über gedrosselte Dacheinläufe in der vorgegebenen Menge in Höhe von insgesamt 1 l/s der Mischwasserkanalisation zugeführt. Dies gilt nicht nur für das normale Regenereignis, sondern auch für die Notentwässerung bei einem Starkregen, wie er statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Aus diesem Grund wird auf ein zweites Leitungssystem für die Notentwässerung des Daches verzichtet. Not-Speicher</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>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 schadhlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und B WHG).</p> <p>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> <p>Hinweise für die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes</p> <p>Oberflächengewässer</p> | <p>werden vorgesehen, um bei einer Verstopfung der Dachabläufe das Gebäude zu schützen.</p> <p>Die drei zurückgesetzten Terrassen an der Nordseite werden an eine Kaskadenentwässerung angeschlossen und gemeinsam in einer Sammelleitung einer Hebeanlage zugeführt, die das Wasser in den Innenhof fördert. Das gilt für das normale Regenereignis und für die Notentwässerung gleichermaßen.</p> <p>Die Terrassen an der West-, Ost- und Südseite werden in den Innenhof entwässert. Das gilt für das normale Regenereignis und für die Notentwässerung gleichermaßen.</p> <p>Das Regenwasser von Flachdachabläufen der Dach- und Terrassenflächen wird im Gebäude über innenliegende Falleleitungen abgeführt und von Sammelleitungen unterhalb der Geschosdecke vom UG aufgenommen. Die Falleleitungen werden komplett gegen Tauwasser gedämmt. Die horizontalen Sammelleitungen im Untergeschoss werden nicht gedämmt.</p> <p>Erschließung</p> <p>Ab- und Regenwasser werden über zwei Anschlüsse in die Mischkanalisation der Martin-Luther-Straße und Speyerer Straße eingeleitet. Bis zum Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze werden Schmutz- und Regenwasserleitungen innerhalb des Gebäudes getrennt geführt, unmittelbar vor dem Gebäudeaustritt werden diese zusammengeführt, weil sich die Grundstücksgrenze unmittelbar am Gebäude befindet.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fällt. Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Wasserbehördlichen Genehmigung. Die Erlaubnis für die direkte Einleitung bzw. die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens und vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> <p>Grundwasser in Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn dem sonstige Belange nicht entgegen stehen. Bei Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. In der Planung sind daher frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und/oder der Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ist eine Einleitung in Oberflächengewässer nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Oberflächenabflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde.</p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis</p> | <p>Untergeschoss (Dach der Tiefgarage)</p> <p>Regenwasser</p> <p>Die Planung erfolgt gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere unter Beachtung der VDI 3806.</p> <p>Das Regenwasser für die Häuser 1a, 1b und 2 unterliegt einer Einleitbegrenzung in Höhe von 2 l/s. Gemäß dem jetzigen Planungsstand wird ein Teil des Regenwassers (dazu gehören auch die Terrassen von Haus 2 und die Balkone der Hofseite von Haus 1a) in dem Rückhaltevolumen des Innenhofs (Dach der Tiefgarage) zurückgehalten und über gedrosselte Dacheinläufe in der vorgegebenen Menge der Mischwasserkanalisation zugeführt. Dies gilt nicht nur für das normale Regenereignis, sondern auch für die Notentwässerung bei einem Starkregen, wie er statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Aus diesem Grund wird auf ein zweites Leitungssystem für die Notentwässerung des Daches verzichtet.</p> <p>Das Regenwasser von Flachdachabläufen der Dach- und Terrassenflächen wird im Gebäude über innenliegende Fallleitungen abgeführt und von Sammelleitungen unterhalb der Geschossdecke vom UG aufgenommen. Die Fallleitungen werden komplett gegen Tauwasser gedämmt. Die horizontalen Sammelleitungen im Untergeschoss werden nicht gedämmt.</p> <p>Erschließung</p> <p>Ab- und Regenwasser von Haus 2 werden über zwei Anschlüsse in der Martin-Luther-Straße und Speyerer</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--|-------------------------------|--|---|
| | | | <p>nach dem WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Ich verweise weiter auf das im Dezember 2018 an alle Stadtplanungsämter versandte Rundschreiben Nr. 412018. „Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ von SenSW II C, welches auch die Anforderungen an die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes enthält.</p> <p>Die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> | <p>Straße, von Haus 1a über einen Anschluss in der Martin-Luther-Straße und von Haus 1b über einen Anschluss in der Speyerer Straße in die Mischkanalisation eingeleitet. Bis zum Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze werden Schmutz- und Regenwasserleitungen innerhalb des Gebäudes getrennt geführt, unmittelbar vor dem Gebäudeaustritt werden diese zusammengeführt, weil sich die Grundstücksgrenze unmittelbar am Gebäude befindet.</p> |
| 31 | Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie | 07.06.2019 / I D 1.1 | <p>Seitens des für die allgemein bildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referates bestehen grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte - zeitlich und quantitativ - Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion nicht gesichert werden kann.</p> <p>Das Plangebiet ist der Grundschulplanungsregion Schöneberg (1) zugeordnet. Auf Basis des Monitorings 2018 waren im Schuljahr 2017/18 die Kapazitäten noch auskömmlich, es bestand eine Überkapazität von 2 Zügen. Mittel- und langfristig entsteht in der Grundschulplanungsregion jedoch einschließlich der gegenwärtig bekannten nachfrageerhöhenden Wohnungsbauvorhaben (inklusive B-Plan 7-93 VE) ein Defizit an Schulplätzen von in der Bedarfsspitze 4 Zügen. Geplante Kapazitätsveränderungen der Schulplätze sind in dieses Defizit bereits mit einkalkuliert. Weitere kapazitätserweiternde Maßnahmen stehen vorbehaltlich eines Prüfungsergebnisses des bezirklichen Schulamtes.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Neubauvorhaben und die künftigen Bewohner wird ein Bedarf an drei Grundschulplätzen ausgelöst. Der Vorhabenträger wird sich im Rahmen einer Kostenbeteiligung an der Kapazitätserweiterung der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindenden Werbellinsee-Grundschule beteiligen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.</p> |

| Nr. | Behörde/TöB | Stellungnahme vom/ Zeichen | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | <p>Der B-Plan 7-93 VE sieht eine Erweiterung zu den bestehenden Wohnungen um 22 Wohneinheiten vor. Der Folgebedarf an rechnerischen Grundschulplätzen wird auf gerundet 3 kalkuliert.</p> <p>Die in der Begründung enthaltenen Darlegungen zum Folgebedarf der Sozialen Infrastruktur (S. 35) stellen u.E. keinen Nachweis dar, ob und wie das aufgezeigte Defizit kurz-, mittel- und langfristig abgebaut und eine bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung zum Fertigstellungszeitpunkt des geplanten Wohnungsbaus gewährleistet werden kann. In der Begründung ist - einschließlich ggf. erforderlicher organisatorischer und baulicher Überbrückungsmaßnahmen bei temporären Bedarfsspitzen und Versorgungsdeltas - ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis belastbar darzulegen, auch wenn sich der rechnerische schulische Folgebedarf auf nur 3 Plätze beläuft, da die gesamtregionale defizitäre Entwicklung betrachtet wird. Dieser ist durch den bezirklichen Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält, bzw. in Abstimmung zwischen Schulamt und dem FB Stadtplanung zu führen.</p> | |
| 32 | TU Berlin | 11.07.2019 | Stellungnahme: Aus unserer Sicht spricht nichts gegen den Bebauungsplan 7-93 VE (Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg). | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Auswertung des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind Sieben Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren von Relevanz bzw. in der Begründung zu berücksichtigen und führen ggf. zu einer Ergänzung der bisher vorgesehenen Festsetzungen. Die übrigen Stellungnahmen sind zu beachten, haben keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren, sind aber ggf. für das Baugenehmigungsverfahren und den Durchführungsvertrag von Bedeutung.

Die Leitungsunternehmen (50 Hertz, Berliner Wasserbetriebe, NBB, Vattenfall etc.) haben Auskunft über die im oder in der Nähe des Plangebiets verlegten Leitungen und Kabel erteilt.

Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa hat auf die Notwendigkeit verwiesen künstlerische, kulturelle und kreative Tätigkeiten im Plangebiet zu ermöglichen und Räumlichkeiten dafür vorzuhalten. Die textlichen Festsetzungen 2 und 3 haben bereits im Entwurf ein breites Nutzungsspektrum, einschließlich Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen. Insofern ist die Ansiedlung von künstlerischen und kulturellen Nutzungen planungsrechtlich zulässig. Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa als auch das Gesundheitsamt befürworten die zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten für ein soziales Projekt.

In der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde u. a. angemerkt, dass, um auf den Außenwohnbereichen entlang der Martin-Luther-Straße gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten schallschützende Maßnahmen vorzusehen sind. In den Bebauungsplan wurde eine weitere Festsetzung aufgenommen, die schallschützende Maßnahmen für die Außenwohnbereiche entlang der Martin-Luther-Straße regelt.

Weiterhin wurden vom Umwelt- und Naturschutzamt Anmerkungen zum Natur- und Artenschutz gemacht. Es soll ein vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht erfolgen. Der Baumbestand soll bewertet und möglichst erhalten oder ersetzt werden, soweit Fällungen erforderlich sind.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gemäß der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weiterhin nicht anzuwenden. Trotzdem wird durch das Vorhaben und der Schaffung von neuem Wohnraum ein Bedarf an beispielsweise Schulplätzen ausgelöst. Diese sollen im Rahmen einer Kostenbeteiligung an einer Grundschulerweiterung mit einer Vereinbarung im Durchführungsvertrag abgelöst werden.

Ein Luftschadstoffgutachten ist gemäß der Forderung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erstellt worden. Das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten sind gemäß der Anmerkungen in den Stellungnahmen überarbeitet worden.

Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung

gez. Grabmann

Grabmann

Gruppenleiter verbindliche Bauleitplanung