

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE**

für eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

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

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE für eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

### 1. Verfahren

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-97 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 03. Juli 2020 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 03. August 2020 gebeten. Dabei wurden 45 Stellen angeschrieben.

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Stellen:

- Berliner Feuerwehr, Direktion Süd
- Bundesnetzagentur
- Der Polizeipräsident in Berlin, LKA
- Handwerkskammer Berlin
- SenUVK (Verkehrsmanagement und -Steuerung im Hauptverkehrsstraßennetz)
- SenKultEuropa
- Fachbereich Stadtplanung, Arbeitsgruppe 1
- Fachbereich BWA / UD
- Bezirksbürgermeisterin
- Büro der BVV
- Amt für Soziales
- Gesundheitsamt
- Fachbereich Vermessung und Geoinformation
- Objektmanagement
- SE Facility Management
- Wirtschaftsberatung und -förderung
- Sozialraumorientierte Planungscoordination

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 30 Rückantworten, vier hiervon mit Anregungen und Hinweisen für das Bebauungsplanverfahren. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurde verspätet beteiligt. Die Stellungnahme wird dennoch in der Beteiligung berücksichtigt. 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.	BVG	03.07.2020	Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken.  Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.
2.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin – Jugendamt	03.07.2020	Das Jugendamt hat keine Einwände und wir freuen uns auf die Kindertagespflege.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.
3.	Bundeswehr	06.07.2020 / 45-60-00 / K-VII-403-20	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.  Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  Hinweis: Sofern eine Höhe von 78,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle im Bauantragsverfahren notwendig.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Höhe von 78,9 m über NHN wird nicht überschritten werden. Das geplante Gebäude wird maximal mit einer Höhe von 60,8 m über NHN errichtet werden.
4.	Berliner Feuerwehr Abteilung Löschwasserversorgung	08.07.2020	Wir haben Ihre Unterlagen überprüft. In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Vorgangsnr.: Bebauungsplan 7-97 VE, Rathausstr / Ullsteinstr., 12105 Berlin  Bei Nachfragen zu Ihrem Vorgang, bitte ich die Vorgangsnr. mit anzugeben.	Die nächstliegenden Unterflurhydranten befinden sich in der Ullsteinstraße westlich des Plangebietes, an der Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße sowie auf dem dem Vorhaben gegenüberliegenden Bürgersteig der Rathausstraße. Die Hydranten sind bis zu ca. 34 m von dem Gebäude entfernt. Es ist daher davon auszugehen, dass für die geplante Bebauung eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann.
5.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	06.07.2020 / KD 5 Oe	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, daß - Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.
6.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin – LAGetSi -	10.07.2020 / I A 25 BP 556/20 SF	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.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.
7.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG	08.07.2020 / 2020-017569_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	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und ggf. den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.  Durch das Plangebiet verläuft am südlichen Rand eine Gasleitung. Sofern die Gasleitung nicht umgelegt wird, muss sichergestellt werden, dass die Netzgesellschaft für notwendige Arbeiten jederzeit Zugang hat. Im Grundbuch ist eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

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 &amp; 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 Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an</p>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind Herr Radan, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. Zickert, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.</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>	
8.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	13.07.2020 / GL5.01-4616-007-0254/2019	<p><input type="checkbox"/> Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>x Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p><b>Beurteilung</b> der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen</p> <p><input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung</p> <p><input type="checkbox"/> Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p> <p>x Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><input type="checkbox"/> Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) in ha</p> <p><b>Zielmitteilung / Erläuterungen:</b>                      Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das ca. 0,4 ha große Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe) sind hier grundsätzlich zulässig.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Ziel Z 1.2 FNP Berlin -Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (gemäß Signatur im FNP) -ist hier konkret für die Straße „Rathausstraße“ zu beachten.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)</li> <li>• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 GVBl. S. 294)</li> <li>• Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683)</li> </ul> <p><b>Bindungswirkung</b>                      Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> </ul>	
9.	IHK Berlin	16.07.2020	Gegen den Bebauungsplanentwurf 7-97 VE haben wir keine Einwände.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
10.	Vattenfall Wärme Berlin AG	17.07.2020 / TB-GC	<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p> <p>In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
11.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – SenUVK	17.07.2020 / II 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-WRRRL) wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das Planungsziel bestehen keine grundsätzlichen Einwände, allerdings ist nicht nachvollziehbar, ob und inwieweit die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist; hierzu fehlen im vorliegenden Planmaterial jegliche quantitativen Aussagen. Auch das beigefügte „Entwässerungskonzept Regenwasser“ und der Außenanlagenplan haben nicht die Qualität, dass eine Aussage über eine ausreichende Flächenverfügbarkeit hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung getroffen werden kann.</p> <p>Ich empfehle ein prüffähiges Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen, dass mindestens die abflusswirksamen Flächen, die Bodenverhältnisse (z.B. Durchlässigkeit, K<sub>f</sub>-Wert, Grundwassersituation), die angedachten Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) darstellt und quantifiziert und diese auf entsprechend geeigneten Flächen im Plangebiet verortet. Erst auf dieser Grundlage ist eine fachliche Prüfung möglich.</p> <p>Für die Erarbeitung eines prüffähigen Entwässerungskonzepts sind folgende Hinweise zu beachten:</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Ein schriftliches Entwässerungskonzept wurde erstellt und der Wasserbehörde zur Abstimmung vorgelegt. Die Wasserbehörde hat dazu eine Stellungnahme am 17.09.2020 (Nr. 29) abgegeben. Demnach bestehen keine Einwände gegen die vorgesehene Entwässerung des Plangebietes.</p> <p>Es ist vorgesehen, das gesamte Niederschlagswasser zu versickern. Das Tiefgaragendach soll zu diesem Zweck als Einstaudach ausgebildet werden.</p> <p>Das auf dem begrünten Dach anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden versickert werden. Durch die Mulden werden oberirdische Stauräume für das Niederschlagswasser geschaffen, aus denen das Wasser direkt in den umgebenden Boden versickern kann.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn dem sonstige Belange nicht entgegenstehen. 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.</p> <p>Ist eine Einleitung in Oberflächengewässer nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Oberflächenabflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Hierbei sind die Anforderungen gem. dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten.</p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> <p>Es ist jedoch empfehlenswert bereits im B-Plan-Verfahren mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen.</p> <p><b>Hinweise zum Tiefbau</b>                      Erfolgen bei der Umsetzung der Planung, beispielsweise bei der Errichtung der Tiefgarage, Grundwasserbenutzungen, ist folgendes zu beachten:</p>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.</p> <p>Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtigkeit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m<sup>2</sup> der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.</p> <p>Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.</p> <p>Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).</p> <p>In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.</p>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.</p> <p>In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).</p> <p><b>Weitere Informationen zu den Grundwasserbenutzungen und zur Antragstellung sind zu finden unter:</b>  <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-be-nutzungen.pdf">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-be-nutzungen.pdf</a>   <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw_absenkung.pdf">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw_absenkung.pdf</a>   <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag_brunnen.pdf">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag_brunnen.pdf</a>   <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/leitfaden-erd-waerme_old.pdf">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/leitfaden-erd-waerme_old.pdf</a>   <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/erdwaerme-berlin.pdf">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/erdwaerme-berlin.pdf</a></p>	
12.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von	15.07.2020 / Grün L	Der Fachbereich Grünflächen nimmt zu dem Entwurf des B-Planes 7-97 VE wie folgt Stellung:	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Berlin – Fachbereich Grünflächen		<p><u>Durchführungsvertrag §4 (3)</u>                      „Die Durchführung der Maßnahmen ist mit dem Fachbereich Grünflächen abzustimmen. Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung der Fachbereiche Grünflächen und Stadtplanung zulässig.“                      Eine Abstimmung ist nur notwendig, wenn öffentliches Straßenland oder eine angrenzende Grünanlage von der privaten Freiraumplanung berührt wird. Dies wäre beispielsweise hinsichtlich der Straßenbäume der Fall. Bei der Gestaltung des privaten Grundstückes ist die Beteiligung des Fachbereiches Grünflächen ansonsten nicht erforderlich.</p> <p><u>Durchführungsvertrag §11</u>                      Für die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes wird ein Kostenrichtwert von 110,-€/m<sup>2</sup> angesetzt (s. Kostenrichtwert-tabelle SenStadt). Die Summe ist vom Vorhabenträger auf das Konto der Bezirkskasse unter Angabe des folgenden Kassenzzeichens.....einzuzahlen. Das Geld wird zweckgebunden vom Fachbereich Grünflächen für die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes ausgegeben,</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst.                      Eine Abstimmung des Grün- und Freiflächenplans ist nicht erforderlich, da weder öffentliches Straßenland/Straßenbäume noch angrenzenden Grünanlage betroffen sind.</p> <p>Durch das Bauvorhaben entsteht ein Bedarf an 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher öffentlicher Spielplatzfläche. Die Vorhabenträgerin wird sich an der Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes mit einem Kostenrichtwert von 110,- Euro/m<sup>2</sup> (11.000 Euro) beteiligen.</p>
13.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt	20.07.2020	<p>Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehme ich für das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Immissionsschutz</b>                      Folgende Unterlagen mit immissionsschutzrechtlichen Inhalten wurden geprüft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE „IDEAL“</li> <li>2. Entwurf des Durchführungsvertrags samt Anlagen (BA Tempelhof-Schöneberg, Juli 2020)</li> <li>3. Schalltechnische Untersuchung samt Anlagen (LÄRMKONTOR, 05.05.2020)</li> </ol>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>4. Verkehrsuntersuchung (StadtPlan Ingenieur GmbH, März 2020)</p> <p>5. Verschattungssimulationen (architektur- und ingenieurbüro r.licht , 20.05.2020)</p> <p>Die textlichen Festsetzungen 10 bis 13 tragen den vorgegebenen Bedingungen Rechnung. Aus Sicht des Immissions-schutzes gibt es keine Bedenken.</p> <p>Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ist jedoch folgende Auflage zu erteilen:</p> <p>„Der Nachweis für die jeweiligen Schallschutzlösungen (entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße), dass bei teilgeöffneten Fenstern oder mittels verglasten Vorbauten bei gekippten Fenstern in Anlehnung an den „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ ein Innenraumpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird, ist durch ein Gutachten, eine bauakustische Güteprüfung im Prüfstand oder am Bau spätestens mit der Bauabnahme zu erbringen“</p> <p>Erläuterung: Zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Wohnruhe werden besondere Fensterkonstruktionen (akustisch für den Kippzustand optimierte Kastenfenster) vorgesehen. So soll gewährleistet werden, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.</p> <p>Des Weiteren ist ein Prüfbericht zur Lüftung der Tiefgarage vorzulegen und die Möglichkeit der Anreicherung von CO-haltiger Luft zu untersuchen.</p> <p><b>2. Bodenschutz / Altlasten</b></p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                  Der Schallschutz wird nach Fertigstellung der Bau-maßnahme geprüft. Eine entsprechende Regelung wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                  Ein Prüfbericht zur Lüftung der Tiefgarage wird zurzeit erstellt und vorgelegt werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die Fläche wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.</p> <p><b>3. Natur- und Artenschutz</b>                      Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf. Alle zu berücksichtigenden arten- und naturschutzfachlichen Belange wurden in der Planung bereits berücksichtigt und sind wie in der Begründung zum Entwurf bzw. dem Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE „IDEAL“ beschrieben einzuhalten.</p>	<p>Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
14.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	23.07.2020	Gegen die mit dem B-Planverfahren 7-97VE verfolgte Ergänzung der Wohnnutzung bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
15.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	17.07.2020 / 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)</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Nach Entscheidung des Bezirks kommt § 13a BauGB zur Anwendung. Mit der beabsichtigten Verfahrensdurchführung wird die Möglichkeit eröffnet, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Dazu bedarf es eines Senatsbeschlusses, den die SenSW (Ref. I B) vorbereitet, sobald ein entsprechender Verfahrensstand des B-Planes erreicht ist. Wir bitten diesbezüglich schriftlich um rechtzeitige Benachrichtigung über die Beschlussreife des B-Planes vor dessen Festsetzung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Diese liegt nach Abschluss und Auswertung der öffentlichen Auslegung und TöB (§4 Abs.2 BauGB) vor. Die Information muss erkennen lassen, dass mit diesem Planungsstand ein zeitnaher Abschluss des B-Planverfahrens zu erwarten ist. Nach dem Senatsbeschluss werden wir Ihnen das Ergebnis mitteilen; eine Festsetzung kann erst danach erfolgen. Anschließend wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	
16.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	09.07.2020 / WBL 1	<p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass die Geschossfläche für Wohnen 4.995 m<sup>2</sup> beträgt und insofern das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden ist. Unterhalb der Grenze von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Bezirks.</p> <p>Allerdings ist die der Angabe zugrundeliegende Flächenermittlung zu überprüfen. In der Begründung wird in Teilen eine Angabe von 4.995 m<sup>2</sup> Wohnfläche verwendet (vgl. S. 20) [Anmerkung: korrekt ist S. 13.]. Ich verweise diesbezüglich auf das Rundschreiben 2/2019 [Anmerkung: korrekt ist 3/2019.] zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Bauland-</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p> <p>Die zugrundeliegende Flächenermittlung der Projektplanung wurde gemäß dem Rundschreiben 3/2019 überprüft. Nach der Überprüfung beträgt die Geschossfläche für Wohnen 4.993,65 m<sup>2</sup>. Im Ergebnis der Prüfung wird zwischen der Kindertagespflegestelle und dem Mitgliedertreff anstelle einer Wohnung eine Büronutzung vorgesehen.</p> <p>Sofern die Geschossfläche Wohnen – wie in diesem Fall – unter 5.000 m<sup>2</sup> beträgt, obliegt es dem Bezirk in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung insbesondere Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren. Da im Zuge des Vorhabens Wohnungen geschaffen und somit Bedarfe an sozialer Infrastruktur ausgelöst werden, wird mit der Vorhabenträgerin in Anlehnung an das Berliner Modell die Schaffung von Kinderbetreuungs- und Schulplätzen vertraglich vereinbart.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			entwicklung. Soweit die so ermittelte Geschossfläche Wohnen über 5.000 m <sup>2</sup> liegt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Dies ist der Wohnungsbauleitstelle mitzuteilen.	
17.	Senatsverwaltung für Finanzen	28.07.2020 / I D 1 Hi VV 9317-4/2020-2-1	<p>Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze sind, sofern nicht bereits erfolgt, mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze wurden abgestimmt.</p>
18.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	30.07.2020 / III B 1-5	<p>Nach Sichtung der Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>In der vorliegenden Begründung sind die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms nur teilweise und stark verkürzt wiedergegeben. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, wie diese im Rahmen des Bebauungsplanes, insbesondere durch entsprechende Festsetzungen, berücksichtigt werden.</p> <p>Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist in der Begründung des oben genannten Bebauungsplans korrekt wiederzugeben und die jeweiligen Ziele und Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                      Die Begründung wird gemäß den Hinweisen fortgeschrieben. In der Begründung für die Offenlage werden die einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms ausführlicher wiedergegeben.</p> <p>Die jeweiligen Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
19.	Straßen und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen	30.07.2020 / 2437	<p>Zum o. g. Bebauungsplanentwurf nimmt der FB Straßen wie folgt Stellung:</p> <p>Es wurde richtig festgestellt, dass der Eigentümer einem Verkauf des Grundstückes des Parkplatzes zustimmt, sofern eine</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens waren öffentliche Parkplätze westlich des geplanten Gebäudes vorgesehen, die der Fachbereich Stadtplanung aufgrund der schon recht hohen Versiegelung</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gewisse Anzahl öffentlicher Parkplätze weiterhin auf dem Gelände zur Verfügung gestellt werden (siehe Seite 17 unten der Begründung). Hier geht es insbesondere um die sportliche Nutzung des angrenzenden Sportgeländes auch für den Jugendsport und um entsprechende Stellplätze für die begleitenden Eltern von z. B. Fußballmannschaften außerhalb des Bezirkes. Bei derartigen Begegnungen werden bereits meist Fahrgemeinschaften gebildet.</p> <p>Als Eigentümer finde ich aber keinerlei derartige Festlegungen in der Begründung.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt muss so weit auf dem Gelände liegen, dass ein Rückstau von wartenden Fahrzeugen in das öffentliche Straßenland (z. B. vor Schranken) ausgeschlossen ist.</p> <p>Wo sollen die Stellen und die Zufahrt für die Müllentsorgung eingerichtet werden? Die Pläne weisen derzeit noch keinen Raum dafür aus; bei getrennter Fraktionierung dürfte aber eine Anzahl von Fahrzeugen dafür erforderlich sein. Eine Abholung auf der Rathausstraße im Rahmen der Anliegernutzung wäre dafür nicht geeignet.</p>	<p>im Geltungsbereich abgelehnt hat. Es wird im weiteren Verfahren durch die Vorhabenträgerin die Möglichkeit geprüft öffentliche Stellplätze in der Nähe der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen. In der Tiefgarage können aus Brandschutzgründen (ungeklärte Frage, wer im Schadensfall aufkommt) keine öffentlichen Stellplätze bereitgestellt werden. Darüber hinaus wäre die Zugangskontrolle unverhältnismäßig aufwendig.</p> <p>Der Bezirk ist nicht mehr Eigentümer des Parkplatzes. Das Grundbuch ist mittlerweile umgeschrieben.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.                  Die Tiefgaragenzufahrt liegt soweit auf dem Gelände, dass ein Rückstau von wartenden Fahrzeugen in das öffentliche Straßenland ausgeschlossen werden kann. Ungeachtet dessen ist die Straße so breit, dass überholt werden kann, wie jetzt auch bei beidseitig parkenden Autos.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.                  Die Projektplanung sieht vier Müllräume im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes vor. Davon sind zwei Müllräume jeweils zur Rathausstraße und zur Ullsteinstraße ausgerichtet.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Wärmedämmung ist bei Neubauten so vorzusehen, dass sie hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt; dies gilt sowohl für das Gebäude als auch für die Kellergeschosse.</p> <p>Stellplätze für Fahrräder können im öffentlichen Straßenland nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Die Anschlusshöhen von Zugängen bzw. OK Fertigfußboden EG (entsprechend die Decke des Tiefgeschosses) sind zwingend bereits während der Planung mit dem Fachbereich Straßen abzustimmen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Straßen nicht eben sind, sondern ein Längsgefälle besitzen. Eine durchgehend gleiche Höhe für die anschließenden Zugänge eines langgestreckten Gebäudes kann nicht gewährleistet werden.</p> <p>Grundsätzlich sind bei der Gebäudeplanung Sicherheitstreppehäuser zu berücksichtigen. Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Straßenland können durch den FB Straßen nicht sichergestellt werden (siehe auch B-Plan 7-75 Gotenstraße und Stadtplatz, Stellungnahme Rechtsamt, Hr. Knüppel).</p>	<p>In Berlin ist es üblich, dass die Müllwagen am Straßenrand bzw. in zweiter Reihe halten und die Müllcontainer über den Geh- und Radweg geschoben werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Das geplante Gebäude wird mindestens 4 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Stellplätze für Fahrräder im öffentlichen Raum sind bisher nicht vorgesehen. 100 Stellplätze für Fahrräder sind in der Tiefgarage vorgesehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Die Anschlusshöhen der Zugänge sind abstimmt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.                  In Berlin ist es üblich, dass die Feuerwehr im Einsatzfall die Einsatzfahrzeuge im öffentlichen Straßenland abstellt. Die Rettungswege werden jeweils über einen Flur zum Sicherheitstreppehaus ins Freie geführt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Flächen für Hebebühnen zur Reinigung der Fensterflächen können auf dem Gehweg nicht vorgesehen werden. Es sind andere Vorkehrungen für die Reinigung zu treffen.</p> <p>Um Übersendung des Entwurfs des Durchführungsvertrages wird gebeten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Aufstellflächen für Hebebühnen zur Reinigung der Fensterflächen sind auf dem Gehweg nicht vorgesehen. Die Fensterreinigung erfolgt vom Inneren des Gebäudes.</p> <p>Der Entwurf des Durchführungsvertrags wurde durch das Stadtplanungsamt mit dem Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 zur Verfügung gestellt und nach Eingang der Stellungnahme zusätzlich erneut übersandt. Auch der final unterzeichnete Vertrag wird an das Straßen- und Grünflächenamt übersandt.</p>
20.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit Schule und Sport - Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit -	30.07.2020 / GesPL 2	<p>Der Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Menschen, die psychosoziale Unterstützung benötigen, ist weiterhin hoch. Das o.g. Grundstück ist aufgrund seiner Lage für den bezirklichen Versorgungsauftrag sehr interessant.</p> <p>Hiermit meide ich einen Bedarf an sog. „Trägerwohnungen“ für psychisch kranke und suchtkranke Menschen an. D.h. die Wohnungen sollen von einem Leistungserbringer der psychosozialen Versorgung angemietet werden können, um diese dann an Ihre Klientinnen untervermieten zu können.</p> <p>Bei einem positiven Verlauf der Betreuung und einer guten Prognose zur Fortführung des Mietverhältnisses, sollen die Klienten die Möglichkeit erhalten, den Mietvertrag zu übernehmen. Ziel sollte sein, dass die Klientinnen und Klienten auch nach Beendigung der Betreuung dort wohnen bleiben können und nicht, nach Betreuungsende umziehen müssen oder gar obdachlos werden. Dieses Vorhaben sollte bereits im Vorfeld mit den möglichen Wohnungsbauunternehmen vereinbart werden.</p> <p>Bedarf / Anforderungen:</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>                      Der Bedarf von 10 1-Zimmerwohnungen ist sehr hoch. Es entspricht 20% bei 50 Wohnungen. Darüber hinaus werden keine Einraumwohnungen in dem geplanten Gebäude vorhanden sein. Geplant sind Mehr-Raum-Wohnungen für Familien.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich bei dem Vorhabenträger um eine Wohnungsgenossenschaft. Das hier angedachte Konstrukt der Anmietung und Untervermietung durch einen Leistungserbringer ist mit dem Funktionsprinzip einer Genossenschaft unvereinbar.</p> <p>Die sich ergebenden Mietkosten (Neubau) erfüllen nicht die sozialhilferechtlichen Vorgaben und übersteigen die erlaubten Wohnkosten des Sozialamtes.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden 10 1-Zimmerwohnungen benötigt.</li> <li>- Wohnungsgröße: 1 Zimmer, Küche, Bad, insgesamt mind. 30 qm.</li> <li>- Die Mietdauer soll unbegrenzt sein.</li> <li>- Es wird eine Mindestausstattung erwartet: Herd/Ofen, Spüle, Küchenzeile / Arbeitsplatte in der Küche.</li> <li>- Die Wohnung sollte bezugsfertig übergeben werden.</li> <li>- Die Mietkosten müssen die sozialhilferechtlichen Vorgaben erfüllen und dürfen die erlaubten Wohnkosten des Sozialamtes nicht übersteigen.</li> </ul> <p>Wir halten die Umsetzung dieses Wohnraums für dringend erforderlich.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin engagiert sich über andere soziale Träger für die Versorgung von Menschen mit besonderem Bedarf mit Wohnraum. Derzeit sind das 19 Wohnungen.</p>
21.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	31.07.2020 / V A A 2	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p style="text-align: center;">             V A B 1    V C A        V D              V B A        V C B        V O S              V B B        V C C              V B C        V C D              V B D        V C E                            V C F           </p> <p>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>            Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
22.	Berliner Stadtreinigung	03.08.2020	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>            Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
23.	Vattenfall Europe Business Services GmbH	03.08.2020 / HFGR-L	<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 Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über die südöstliche Ecke des Grundstückes verläuft ein Niederspannungskabel. Zur Sicherheit sollte in diesem Bereich nur in Handschachtung gearbeitet werden.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind ansonsten keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.</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, [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...].</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
24.	Berliner Wasserbetriebe	03.08.2020 / 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Ein schriftliches Entwässerungskonzept wurde erstellt und zur Abstimmung der Wasserbehörde vorgelegt. Die Wasserbehörde hat dazu eine Stellung-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<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.</p> <p>Die im Flurstück 263 (Parkplatz) vorhandenen Regenentwässerungsanlagen befinden sich nicht im Eigentum der BWB. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigo- len und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Bio- diversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Entsprechende richtungsweisende Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Planungsgebiet sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt IV.1.1 Bestanderfassung und -bewertung im Absatz Boden/Geologie/Wasser/Altlasten sowie in den textlichen Festsetzungen Nummer 14 und 15 enthalten.</p> <p>Ein Konzept für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan bei.</p>	<p>nahme am 17.09.2020 (Nr. 29) abgegeben. Demnach bestehen keine Einwände gegen die vorgesehene Entwässerung des Plangebietes.</p> <p>Es ist vorgesehen, das gesamte Niederschlagswasser zu versickern. Das Tiefgaragendach soll zu diesem Zweck als Einstaudach ausgebildet werden.</p> <p>Das auf dem begrünten Dach anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden versickert werden. Durch die Mulden werden oberirdische Stauräume für das Niederschlagswasser geschaffen, aus denen das Wasser direkt in den umgebenden Boden versickern kann.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>In der Rathausstraße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 800. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.                  Die in der Rathausstraße und der Ullsteinstraße vorhandenen Versorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.</p> <p>Die Trinkwasserleitung in der Ullsteinstraße DN 150 besteht aus bruchgefährdetem Material. Dieser Umstand ist im Bereich der geplanten Tiefgarage zu beachten. Kann der Abstand zum Verbau bzw. der Baugrube laut den Technischen Vorschriften nicht eingehalten werden, ist die Leitung im Vorfeld in diesem Bereich gegen bruchsicheres Material auszuwechseln. Die Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.</p> <p>Sollte das Betreiben einer privaten Druckerhöhungsanlage geplant werden, weisen wir darauf hin, dass jegliche daraus resultierenden Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) zu Lasten des Veranlassers gehen, da private Druckerhöhungsanlagen bei der Dimensionierung unserer Anlagen keine Berücksichtigung finden.                  Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</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 achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.</li> <li>• Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.</li> <li>• Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB</li> </ul>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	
25.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Schul- und Sportamt	11.08.2020 / SchulPlan L	<p>Mit dem Schreiben vom 03.07.20 baten sie das Schul- und Sportamt um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE.</p> <p>Wie in der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE“ ausgeführt, ist unter Punkt 3.1.2 „Art der baulichen Nutzung“ für das Plangebiet die Schaffung von 4.995 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Der Berechnungsgrundlage des Berliner Modell folgend ergibt sich ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 5 Plätzen.</p> <p>Sowohl die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Mariendorf als auch in der angrenzenden Region Tempelhof sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten 5 Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf an fünf Grundschulplätzen.</p> <p>Über eine Regelung im Durchführungsvertrag wird vereinbart werden, dass die Vorhabenträgerin sich verpflichtet die Kosten für die Erweiterung der Paul-Klee-Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von fünf Plätzen zu übernehmen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.</p> <p>Im Ergebnis des am 19.04.18 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert.</p> <p>Demnach wird bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf in der Schulplanungsregionen Tempelhof ein Defizit von rund 5,8 Zügen und Mariendorf ein Defizit von rund 5,1 Zügen erwartet.</p> <p>Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Tempelhof ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2025/256 mit einem Defizit an ca. 916 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.</p> <p>Wie unter Punkt 2.6 „Soziale Infrastruktur“ der „Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE“ aufgeführt, ist die Paul-Klee-Grundschule (07G22) mit einer Entfernung von ca. 300m die nächstgelegene öffentliche Grundschule. Diese befindet sich auf dem gegenüberliegenden Ufer des Teltowkanals in der Schulplanungsregion Tempelhof. Bis einschließlich des Schuljahres 2019/20 befand sich das Plangebiet im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule (07G22).</p> <p>Die unter Punkt 2.6 zu benennende nächstgelegenen weiterführenden Schulen sind das Eckener-Gymnasium (07Y07) und die Johanna-Eck-Schule (07K07). Das Luise-Henriette-Gymnasium (07Y05) befindet sich nur für die Dauer der Großsanierung des Stammhauses in dem Ausweichstandort an der</p>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Kurfürstenstraße und wird danach wieder an den Standort Germaniastraße zurückziehen.</p> <p>Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2019-23 sind für die Schulplanungsregion Tempelhof bisher Kapazitätserweiterungen an der Lindenhof-Grundschule (07G07) +0,5 Züge, an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) +1 Zug und durch Neuerrichtung einer Grundstufe an der Johanna-Eck-Schule (07K07) im Zuge der Entwicklung zu einer Gemeinschaftsschule + 2 Züge (und +1 Zug für Wechselwünsche gemäß Schulprofil) geplant.</p> <p>Für die in der Investitionsplanung des Landes Berlins 2019-23 an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) gemeldeten Baumaßnahmen „Umbau, Sanierung und Erweiterung“ sowie „Neubau einer Sporthalle“ wurde das notwendige Bedarfsprogramm durch die zuständigen Senatsverwaltungen schulfachlich und baufachlich geprüft und genehmigt und mit einer ersten Rate im Haushaltsjahr 2022 hinterlegt.</p> <p>Nach Erweiterung der Paul-Klee-Grundschule um 1 Zug ist es geplant, den bis zum Schuljahr 2019/20 geltenden Einschulungsbereich mit Erweiterung südlich des Teltowkanals wiederherzustellen. Somit müssen für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplans 7-97 VE Schulplätze an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) zur Verfügung gestellt werden.</p>	
26.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	14.08.2020 / IC 36 / 54-07-20	Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Stellungnahme basiert auf der Begründung zum B-Plan vom Juni 2020 sowie auf der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Lärmkontor Nr. LK 2019.172.1 vom 05.05.2020.</p> <p>Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Bedenken zum Bebauungsplan 7-97 VE. Es wird begrüßt, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 der weiteren Luftschadstoffbelastung entgegengewirkt wird. Das B-Plan-Gebiet grenzt direkt an das im Flächennutzungsplan dargestellte Vorranggebiet für Luftreinhaltung.</p> <p>Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Es wird empfohlen den schalltechnischen Einfluss durch ein mögliches Abrücken der Gebäude (Trennungsgrundsatz) zu untersuchen, darzustellen und anschließend in die Abwägung einzustellen. Bei Erreichen oder gar (weiterer) Überschreitung von gesundheitsrelevanten Schwellwerten sollte jede erdenkliche Maßnahme sorgfältig geprüft und abgewogen werden. Auch wenn durch eine Maßnahme allein der Lärmkonflikt nicht gelöst werden kann, kann die Maßnahme ein geeigneter Baustein von mehreren sein.</p> <p>Ebenso wird empfohlen zu prüfen, ob die Kubatur des Gebäudes schalltechnisch optimiert werden kann. Bspw. könnten der Gebäudeflügel entlang der Rathausstraße nach Norden länger gestreckt werden oder mit transparenten Abschirmelementen (in Richtung des Bestandsgebäudes Rathausstraße 1) versehen werden, um den Schalleintrag in den Hofbereich/Außenbereich weiter zu minimieren und damit auch die akustische Aufenthaltsqualität dort zu steigern. Ideal wäre</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die geplante städtebauliche Struktur schirmt die Gebäude Ullsteinstraße 184-184b und Rathausstraße 1 gegenüber der Verkehrslärmbelastung durch die Rathausstraße ab. Es werden Pegelminderungen von bis zu 3,5 dB(A) gegenüber der Bestandssituation erzielt. Diese Pegelminderungen sind relevant und werden von den Bewohner_innen wahrgenommen werden.</p> <p>Weiterhin wird für die Bewohner_innen des geplanten Neubaus und die Bestandsgebäude Ullsteinstraße 184-184b und Rathausstraße 1 durch die Gebäudeanordnung ein ruhiger Innenhof geschaffen, der vom Verkehr der Rathaus- und Ullsteinstraße abgeschirmt ist.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>eine (transparente) Fassadenverbindung zwischen dem Plangebäude und dem Bestandsgebäude. Hilfreich ist hier ein Variantenvergleich mittels einer Rasterberechnung um den möglichen Benefit zu visualisieren. Auch die Auswirkungen auf höhere Geschosse oder dahinterliegende Gebäude kann so besser beurteilt werden.</p>	<p>Ein Abrücken des geplanten Gebäudes von der Rathausstraße wird im schalltechnischen Gutachten thematisiert. Dies kommt aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht in Frage, da sich sonst die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes mit denen des Bestandsgebäudes Ullsteinstraße 184-184b überlagern würden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die durch die Abstandsflächen gewährleisteten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine dann notwendige werdende Reduzierung der geplanten Anzahl der Wohneinheiten widerspräche dem städtebaulichen Konzept. Ebenfalls würde der dann entstehende begrünte Innenhof kleiner werden als aktuell geplant.</p> <p>Es ist auch nicht die Absicht der Vorhabenträgerin ein größeres Gebäude zu errichten. Eine Fassadenverbindung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bestandsgebäude Rathausstraße 1 würde sich negativ auf die Belüftung auswirken. Darüber hinaus widerspricht eine Prallscheibe dem Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Im Kreuzungsbereich Rathausstraße/Ullsteinstraße (Ullsteinstraße 179, Immissionsort 4) wird gemäß dem Gutachten die juristische Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) der Beurteilungspegel bereits im Bestand überschritten. Durch das Vorhaben steigen die Beurteilungspegel hier nur um bis zu 0,2 dB.</p> <p>An der Rathausstraße 99 (Immissionsort 5) wird gemäß dem Gutachten die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (gemäß SRU 65 dB(A) tags und</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>55 dB(A) nachts) bereits im Bestand überschritten. Durch das Vorhaben steigen die Beurteilungspegel hier nur um bis zu 0,7 dB. Die juristische Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten.</p> <p>Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden und dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen sind Pegelunterschiede von 1 dB nur gerade noch so wahrnehmbar. Die Pegelveränderung durch die Reflexionen beträgt weniger als 1 dB und wird somit als nicht wahrnehmbar eingestuft.</p> <p>Die beschriebenen Erhöhungen des Schallpegels sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten nicht unmittelbar auf das Vorhaben selbst zurückzuführen, sondern gehen dem Ergebnis nach von Reflexionen von der Fassade des Gebäudes aus. Aus städtebaulicher Sicht hat die Schaffung von Wohnraum Vorrang vor einer nicht wahrnehmbaren Pegelerhöhung.</p> <p>Eine Verhinderung der Schallreflexionen wäre nur durch einen völligen Verzicht auf eine Bebauung des Vorhabengrundstücks zu erreichen. Dies würde es jedoch auch ausschließen, eine Verbesserung des Schallpegels im Bereich der Ullsteinstraße und für die Nachbargebäude Ullsteinstraße 184-184b und Rathausstraße 1 zu erzielen, die durch einen Baukörper an der genannten Stelle zu erwarten ist.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Wie richtig im schalltechnischen Gutachten dargestellt, können mit lärmarmen Fahrbahnoberflächen die Straßenverkehrsgeräusche innerstädtisch um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden und somit planinduzierte Mehrbelastungen, wie etwa durch Reflektionen, entgegengewirkt werden. Zuständig ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, welches beispielsweise im nächsten Sanierungszyklus den Einsatz einer lärmarmen Bauweise prüfen könnte. Im Bebauungsplan kann das nicht geregelt werden, jedoch kann bspw. in einem städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Regelung getroffen werden. Dies wird empfohlen. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmarmen Bauweisen besteht ein Förderprogramm bei SenUVK I C 3. Vertiefende Informationen zur Bauweise enthält der Leitfaden für lärmtechnisch optimierte Fahrbahndeckschichten unter <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden_laermtechnisch_optimierte_asphaltdeckschichten_berlin_2018.pdf">https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden_laermtechnisch_optimierte_asphaltdeckschichten_berlin_2018.pdf</a></p>	<p>Die gegenwärtig baurechtlich zulässige Nullvariante ist ein öffentlicher Parkplatz, der mehr Verkehr und Emissionen erzeugt.</p> <p>Die Umsetzbarkeit weiterer schallreduzierender Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft und das schalltechnische Gutachten ggf. angepasst werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>                  Die Festsetzung der Aufbringung bestimmter Fahrbahnbeläge ist – wie im Hinweis selbst vermerkt wird – im Bebauungsplan nicht möglich. Aus verkehrsfachlicher Sicht vorzuziehen ist wegen des spürbaren Beitrags zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen sowie der positiven Nebenfolgen für die Belastung mit Schadstoffimmissionen und die Verkehrssicherheit eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Rathausstraße tags auf 30 km/h.</p> <p>Da die Gesundheitsgefährdung bereits jetzt schon besteht und den Bestand trifft, ist Berlin als Straßenbaulastträger dafür zuständig die vorhabenträgerunabhängigen lärmreduzierenden Maßnahmen umzusetzen.</p> <p>Ein Baustein des Lärmaktionsplans ist es, bei bereits bestehender Lärmbelastung im Bestand, durch Vorbeugung und Lärminderung an der Quelle Verkehrslärm in Berlin zu reduzieren.</p> <p>Lärmreduzierende Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, die vorhabenträgerunabhängig sind,</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Redaktioneller Hinweis: Der Geltungszeitraum für den Lärmaktionsplan wurde vom Berliner Senat für die Jahre 2019 – 2023 beschlossen. Entsprechend ist die Fußnote 22 der Begründung anzupassen. Siehe dazu auch <a href="https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminde-rungsplanung/de/laermaktionsplan/2019/">https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminde-rungsplanung/de/laermaktionsplan/2019/</a></p> <p>Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe- / Sport-/ Freizeitlärm von I C 14 zu berücksichtigen:</p> <p>Da die Geräusche von Tiefgaragenausfahrten von Wohnanlagen als sozialadäquat anzusehen sind, sollten die Immissionsbegrenzungen der TA Lärm nicht allein als Anlass für die absorbierende Gestaltung der Tiefgaragenwände angesehen werden. Diese sollten aufgrund des Standes der Technik stets absorbierend gestaltet werden.</p>	<p>sind z. B. Temporeduzierung auf 30km/h, lärmabsorbierender Fahrbahnbelag und Förderung alternativer Verkehrsträger.</p> <p>Überall dort, wo (außerhalb des Plangebietes) auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden (67 dB(A) tags oder 57 dB(A) nachts) und andere Maßnahmen nicht greifen, kommen sogenannte passive Maßnahmen wie die Verbesserung der Schalldämmung der Fenster in Betracht. In diesem Zusammenhang wurde das Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Da der erhöhte Schallpegel bereits vor Errichtung des Vorhabens vorhanden war, ist die Finanzierung der Fenster nicht dem Vorhabenträger aufzuerlegen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                  Die Begründung wird geprüft und ggf. angepasst werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Die Hinweise werden geprüft und das schalltechnische Gutachten wird ggf. angepasst werden.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Aus diesem Grund sollte die TF Nr. 13 auf die Alternative verzichten und stets die absorbierende Gestaltung von Decken und Wänden fordern.</p> <p>Die Entscheidung, im Gutachten den Sportlärm des benachbarten Sportplatzes nicht zu betrachten, ist aufgrund der deutlich näher am Sportplatz gelegenen Bestandsbebauung nachvollziehbar.                      Ein Hinweis im Gutachten auf den Grund des Verzichts wäre hilfreich gewesen.</p> <p>Die Betrachtung der Tiefgarage im Gutachten ist im Endergebnis nicht zu beanstanden. Allerdings stellt die Lage der Spitzenpegelquelle an der Tiefgaragenausfahrt nicht den ungünstigsten Fall dar.                      Dadurch ist das Berechnungsergebnis leicht verfälscht.</p> <p>In Tabelle 6 ist die Angabe einer natürlichen Zahl für die Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde unumgänglich. Die Zahl von 4,59 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde muss verwundern. Der Fehler wurde jedoch durch die Rundung des Emissionspegels korrigiert.</p> <p>Die Herleitung des von den Lüftungsöffnungen ausgehenden Maximalpegels ist nicht dargestellt. Überschlägig lässt sich allerdings nachvollziehen, dass der Angabe des maximalen Schalleistungspegels in Tab. 7 der maximale mittlere Innenpegel zugrunde gelegt wurde. Ob dieser Ansatz gerechtfertigt ist, sollte begründet werden.</p>	
27.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	10.08.2020 / IV B 22	Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und organisatorischer Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan 7-97VE keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>werden jedoch einige Hinweise gegeben, um deren Beachtung gebeten wird:</p> <p>In der Begründung Abschnitt A I. 2.5 wird bei der Beschreibung der Verkehrserschließung ausgeführt, dass die Ullsteinstraße nur lokale Erschließungsfunktionen übernimmt. Ergänzt werden sollte, dass bezogen auf den Abschnitt östlich des Plangebietes zwischen Rathausstraße und Mariendorfer Damm die Ullsteinstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III klassifiziert ist (vgl. Begründung Abschnitt A I. 3.4). Die Ausführungen zum Anschluss an den S-Bahnhof Attilastrasse sollten relativiert oder ganz gestrichen werden, da die Entfernung von 1,7 km weit über die im Nahverkehrsplan benannten Erschließungsstandards mit Einzugsbereichen von ÖPNV-Haltestellen zwischen 300 m und 500 m hinausgeht. Dies gilt gleichermaßen für die Ausführungen zum „Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit“ zur Parkplatzsituation (Begründung S. 61). Die Entfernungsangabe zum U-Bahnhof Ullsteinstraße sollte einheitlich sein (Begründung S. 7 und S. 61). Im Übrigen liegen die Entfernungen zu den nächstgelegenen Haltestellen in allen Richtungen über dem Toleranzwert des NVP-Erschließungsstandard für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte von 400 m.</p> <p>Zu den Ausführungen zum StEP Verkehr (Begründung Abschnitt A I. 3.4):                      Im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29. März 2011 sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand 2011 und die Planung 2025 lediglich enthalten und stellen auch nicht den derzeitigen Stand dar. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Verkehr aktualisiert. Bei Verwen-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Begründung wird hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft und ggf. angepasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>dung der Karten ist als Quelle daher auch nicht der StEP Verkehr, sondern die nachfolgende Website mit Datum zu zitieren: <a href="https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/stras-sen_kfz/strassennetz/">https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/stras-sen_kfz/strassennetz/</a></p> <p>Hinsichtlich der „Erschließung im Fußgängerverkehr und im Radverkehr“ wird im Verkehrsgutachten ausgeführt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Rathausstraße keine Fußgängerfurt besteht,</li> <li>• die Fahrbahnquerung dort durch Drängelgitter baulich verhindert wird und somit</li> <li>• aus Richtung Westen kommend Fußgänger im Verlauf der Ullsteinstraße nur von dem südlichen Gehweg aus die Fahrbahn der Rathausstraße signaltechnisch gesichert queren können.</li> </ul> <p>Für die künftige Fußwegebeziehung zwischen dem Plangebiet in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung (insbesondere zum U-Bahnhof Ullsteinstraße) stellt dies angesichts der erforderlichen Mehrfachquerung des Knotenpunkts und der ansonsten fehlenden gesicherten Querungsstellen entlang der Rathausstraße einen für den Fußverkehr unattraktiven Zustand dar. Im weiteren Planungsverfahren sollten Maßnahmen erarbeitet werden, welche die vorgenannten Defizite in der Erschließung für den Fußverkehr beheben. Hierzu zählt u.a. die in der Verkehrsuntersuchung benannte Empfehlung, an der Rathausstraße eine Mittelinsel als Querungshilfe einzurichten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Für die Erarbeitung von Maßnahmen, um Defizite in der Erschließung für den Fußverkehr zu beheben, wie z. B. die Errichtung einer Mittelinsel als Querungshilfe, sind das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt sowie die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zuständig.</p>
28.	Landesdenkmalamt	01.09.2020 / LDA 24	Die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Verdachtsgebiete.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.
29.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr	17.09.2020 / II D 44	Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	und Klimaschutz – SenUVK		<p>Einwände gegen die in der „Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung“ des Büros G+P – Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Stand 12.08.2020 vorgesehenen Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebietes bestehen nicht, sofern alle anerkannten Regeln der Technik sowie geltenden Gesetze eingehalten werden. Hierzu können jedoch Absprachen mit anderen Fachbereichen (z.B. Bodenschutzbehörde) notwendig sein.</p> <p>Die vorgesehene Kombination aus Gründach und Muldenversickerung wird begrüßt.                      Ich empfehle die vorliegende „Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung“ zu einem Bestandteil des Durchführungsvertrages werden zu lassen (s. Pkt. 3.9, S.40 der Begründung), damit die benannten Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebietes für den Vorhabenträger verbindlich werden und die für die Umsetzung erforderlichen Flächen gesichert sind.</p> <p>Ich weise daraufhin, dass die Erlaubnisfähigkeit einer Versickerungsmaßnahme erst im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden kann, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                      Die vorliegende „Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung“ wird als eine Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages werden. Damit sind die benannten Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebietes für den Vorhabenträger verbindlich und die für die Umsetzung erforderlichen Flächen gesichert.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
30.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	09.11.2020 / I D 1.3	<p>Innerhalb des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das für die öffentlich allgemeinbildenden Schulen zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die beabsichtigten planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des im Vorhabengebiet vorgesehenen Wohnungsneubaus mit u.a. wohnverträglichen Gewerbenutzungen bestehen grundsätzlich keine Einwände, solange die</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau wird, nach den Berechnungen des Schul- und Sportamtes des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg auf Grundlage des Berliner Modells, von einem Bedarf von fünf Grundschulplätzen ausgegangen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Schulplatzversorgung innerhalb der Region quantitativ, qualitativ und zeitgerecht zum Wohnungsbau gesichert werden kann.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit der Grundschulplanungsregion Mariendorf — (4), in direkter Angrenzung an die SPR Tempelhof — (5) zugeordnet, in welcher sowohl auf Basis der Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 als auch innerhalb der Vorbereitungen des neuen Prognosemodells (Prognose-raum 0705) bereits Versorgungsdefizite vorhanden sind. Die defizitäre Versorgungssituation in der SPR 5 wird teilweise durch temporäre - (suboptimale) Lösungen zunächst überbrückt. Durch zusätzliche, umliegende Wohnungsbauprojekte werden mittelfristig weitere Bedarfserhöhungen in o.a. Regionen erwartet.</p> <p>Bei Realisierung der Planungen mit 50 WE (gem. Begründung sowie WoFIS ID - W0705_055) ist nach den im Land Berlin geltenden Berechnungsmethoden ein rechnerischer Folgebedarf von rd. 6 Schulplätzen in Ansatz zu bringen. Inwieweit diese und aus umliegenden zusätzlich bedarfserhöhenden Vorhaben resultierenden Schulplätze innerhalb der Region (insbesondere mittels Neubau der 07K07 J.-Eck-Schule, organisatorische und bauliche Maßnahmen an der 07G22 P.-Klee-Grundschule) zeitgerecht gedeckt werden können, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt und eine Kopie dieses Schreibens erhält.</p>	<p>Über eine Regelung im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Vorhabenträgerin sich verpflichtet die Kosten für die Erweiterung der Paul-Klee-Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von fünf Plätzen zu übernehmen.</p> <p>Die Prüfung, dass die notwendigen Schulplätze durch organisatorische oder bauliche Maßnahmen rechtzeitig gedeckt werden können, obliegt dem bezirklichen Schulträger.</p>

### **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 vier 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.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gemäß der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht anzuwenden, sofern die Geschossfläche Wohnen unterhalb von 5.000 m<sup>2</sup> liegt. Die Geschossflächenberechnung ist gemäß den Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überprüft worden.

Durch die Schaffung des neuen Wohnraums wird ein Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen ausgelöst. Die Schulplätze sollen im Rahmen einer Kostenbeteiligung an einer Grundschulerweiterung mit einer Vereinbarung im Durchführungsvertrag abgelöst werden. Um den Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen zu decken, errichtet die Vorhabenträgerin eine Kindertagespflegestelle für bis zu zehn Kinder in dem geplanten Wohngebäude.

Die Begründung wurde gemäß den Hinweisen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Landschaftsprogramms überarbeitet und fortgeschrieben.

Ein prüffähiges Entwässerungskonzept wurde gemäß den Hinweisen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erstellt und der Wasserbehörde zur Abstimmung vorgelegt. Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend der Anmerkungen der Stellungnahme von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz redaktionell überarbeitet. Der Entwurf des Durchführungsvertrags wurde insbesondere entsprechend der Hinweise des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamts geändert und die schalltechnische Untersuchung als Anlage ergänzt.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, den 22.09.2020  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

gez. Grabmann

Gruppenleiter verbindliche Bauleitplanung