
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 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 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 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde vom 28.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 Gelegenheit gegeben sich über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren, diese ggf. erläutert zu bekommen und Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.09.2020 im Amtsblatt für Berlin (S. 4880) bekannt gemacht und am 25.09.2020 in der Tagespresse (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) veröffentlicht. Sie fand in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung, Rathauses Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin statt. Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im Internet unter <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan> und <https://mein.berlin.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 25.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelerfordernisse. Ein Grund für die Beteiligung der Öffentlichkeit für eine über den gesetzlichen Regelzeitraum hinausgehende Dauer lag nicht vor. Der Beteiligungszeitraum lag auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wurde auch nicht durch eine hohe Anzahl von Feiertagen unangemessen verkürzt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 10.09.2020
- Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, 10.09.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.09.2020
- Entwurf des Durchführungsvertrages samt Anlagen (BA Tempelhof-Schöneberg, 25.09.2020)
- Artenschutzfachliche Einschätzung (Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon, Januar 2020)
- Baugrunduntersuchung (G+B Ingenieurbüro, 07.08.2019)
- Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz und Biotoptypenkarte (GfP, 07.06.2018)
- Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung (G+P, 12.08.2020)
- Entwässerungskonzept Regenwasser (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 04.12.2019)

- Schalltechnische Untersuchung samt Anlagen (LÄRMKONTOR, 26.08.2020)
- Verkehrsuntersuchung (StadtPlan Ingenieur GmbH, März 2020)
- Verschattungssimulationen (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 20.05.2020)

Es wurden 6 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und 6 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht. Die Auswertung sowie das Ergebnis der im Rahmen dieses Verfahrensschritts eingereichten Stellungnahmen werden nachfolgend dokumentiert.

In den 6 eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden vielfach identische Themenbereiche angesprochen. Es erfolgt zunächst in Kapitel 2 (S. 3 ff.) eine Wiedergabe der einzelnen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Abwägung und in Kapitel 3 (S. 14 ff.) eine Wiedergabe der einzelnen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und deren Abwägung, ehe im Kapitel 4 (S. 37) eine Zusammenfassung erfolgt.

2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	07.10.2020 / KD 5 Oe	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass - Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.
2	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	19.10.2020 / V A A 2	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: VAB1 VCA VD VBA VCB VOS VBB VCC VBC VCD VBD VCE VCF Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.
3	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Straßen und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen	22.10.2020	Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich feststellen, dass die Stellungnahme des FB Straßen teilweise Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag gefunden hat. Mir fehlt jedoch die Anlage 10, die mit Vertragsschluss vorliegen sollte, vielleicht können Sie mir diese noch übersenden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage 10 wird dem Fachbereich Straßen vor Vertragsschluss bekannt gegeben. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
4	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Jugendamt	23.10.2020	<p>vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 7-97 VE</p> <p>Im vierten Absatz: Die Auswahl der Person erfolgt im Einvernehmen mit dem Jugendamt.... Dieses ist die gängige Formulierung für Kindertagesstätten, wird aber so für Kindertagespflegestellen nicht funktionieren. Hier müsste unbedingt vereinbart werden,</p> <p>Vorschlag neue Formulierung der Vorhabenträger tritt aktiv und rechtzeitig (spätestens 6 Monate) vor der Fertigstellung auf das Jugendamt zu, damit im gegenseitigen Einvernehmen eine Pflegeperson ausgewählt werden kann und die Pflegeerlaubnisfähigkeit durch das Jugendamt Tempelhof-Schöneberg geprüft werden kann. Die Räumlichkeiten sind entsprechend der Ausführungsvorschriften für Kindertagespflege des Landes Berlin (AV KTPF vom 21.12.2010, aktualisiert am 11.11.2019) zu gestalten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern den § 5 Abs. 4 des Durchführungsvertrages. Eine Anpassung des Durchführungsvertrages erfolgt entsprechend.</p>
5	Vattenfall Wärme Berlin AG	05.11.2020 / 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
6	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle	13.11.2020 / WBL 13	<p><u>Zur Begründung vom 10.09.2020:</u></p> <p><u>Zu I 3.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung:</u> Ich verweise erneut auf die Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle vom 09.07.2020 im Rahmen der Beteiligung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin hat sich im Verlauf der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB dafür entschieden eine Wohnung zwischen der Kindertagespflegestelle und dem Ladengeschäft in ein Büro umzuwandeln. Die Flächenermittlung der Projektplanung wurde gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben SenSW II C und WBL Nr.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und bitte um Berücksichtigung.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass die Geschossfläche für Wohnen 4.994 m² beträgt und insofern das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden ist.</p> <p>Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² 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 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 4.994 m² Wohnfläche verwendet (vgl. S. 15). 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 Baulandentwicklung. <u>Zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen ist der WBL eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorzulegen.</u></p> <p>Soweit die so ermittelte Geschossfläche Wohnen über 5.000 qm liegt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Dies ist der Wohnungsbauleitstelle mitzuteilen.</p> <p>Zudem bitte ich grundsätzlich um Korrektur der Diskrepanz in der Anzahl der durch das Vorhaben entstehenden Wohneinheiten zwischen 49 WE in der Begründung des Bebauungsplans und 50 WE entsprechend der Anlagen zum Durchführungsvertrag.</p> <p><u>Zu III. 4 und V. 6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger</u></p>	<p>3/2019 durch das Architekturbüro, nach Rücksprache mit der Wohnungsbauleitstelle, überprüft.</p> <p>Gemäß der Überprüfung beträgt die so ermittelte Geschossfläche für Wohnen 4.993,65 m². Zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen wurde der WBL eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorgelegt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Aufgrund der Umwandlung einer Wohnung in ein Büro reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen von 50 auf 49.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>öffentlicher Belange; hier: Spielplätze / soziale Infrastruktur:</u> Der durch das Vorhaben ausgelöste Folgebedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 100 qm soll im Zuge der Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes erfolgen. Ich weise darauf hin, dass nach Berliner Modell die <u>Qualifizierung</u> eines bestehenden Spielplatzes durch Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers nicht vertraglich vereinbar ist, sondern lediglich für eine Erweiterung oder eine Neuanlage in Betracht gezogen werden kann. Zudem liegt der aktuelle Kostenkennwert im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vom 01.04.2020 bei 160 Euro/qm.</p> <p><u>Zu IV. 3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur:</u> Bzgl. der durch das Vorhaben ausgelösten Grundschulplätze ist zu erläutern, wie sich die aktuelle Versorgungssituation im Gebiet darstellt und ob der Bedarf in der Bezirksregion gedeckt werden kann.</p> <p>In Bezug auf die Deckung der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze bitte ich analog zu den Grundschulplätzen die aktuelle Versorgungssituation im Gebiet sowie eine Aussage über die nicht mögliche Deckung im Umfeld darzulegen. Diese Abhandlung fehlt.</p>	<p>Unter dem Begriff Qualifizierung kann auch die Erweiterung oder Ergänzung eines bestehenden Spielplatzes mit Spielgeräten verstanden werden. Ein Fehler in der Verwendung des Begriffes ist nicht zu erkennen. Der Fachbereich Grünflächen des Bezirks hat die Neuanlage eines Spielplatzes mit dieser geringen Fläche abgelehnt und bevorzugt die Qualifizierung eines bestehenden Spielplatzes durch Anschaffung und Einbau eines Spielgerätes. Dabei ist es unerheblich, welche Kosten dies erzeugt, solange die Verbesserung des Spielplatzes den Mehrbedarf an Spielgeräten ausgleicht.</p> <p>Gemäß der „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin“ liegt bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Kostenbeteiligungen insbesondere für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Bezirks. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Flächen für Erweiterung oder Neuanlage verfügbar, sodass sich die Fachbehörde für die Qualifizierung eines bestehenden Spielplatzes ausgesprochen hat. Darin liegt auch der etwas niedrigere Kostenkennwert begründet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen ergänzt werden.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>Zum Entwurf des Städtebaulichen Vertrags (Stand 25.09.2020):</u></p> <p>Da das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung gemäß der angegebenen Geschossfläche Wohnen von 4.994 qm (entsprechend der Begründung des Bebauungsplans) keine Anwendung findet aber in Anlehnung an das Berliner Modell agiert werden soll, haben die folgenden Anmerkungen einen empfehlenden Charakter. Folgende Vertragsinhalte empfehle ich im Sinne eines rechtsicheren Vertragsabschlusses sowie eines einheitlichen Sicherheitenmanagements analog des Musters des Durchführungsvertrags zu ergänzen (siehe unterstrichene Textpassagen) bzw. zu überarbeiten:</p> <p>Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass zur Sicherstellung der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen die Angemessenheit des Vertrages bestehen muss. Ich bitte um Aufnahme von § 2 Muster Durchführungsvertrag und einem Angemessenheitsnachweis als erforderliche Anlage zum Vertrag.</p> <p>Zudem ist die Geschossfläche Wohnen, die die Basis für die Ermittlung der Folgebedarfe bildet, zwingend in den Vertrag aufzunehmen.</p> <p><u>Zu § 2 Grundstücke, Eigentumsübertragungen und -beschränkungen:</u></p> <p>Zu Absatz 2: Der Nachweis der Eigentumsverhältnisse ist hinsichtlich der angegebenen Anlage nicht nachvollziehbar. Die Anlage ist um die geforderten Nachweise zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die folgenden Anmerkungen empfehlenden Charakter haben, werden diese auch nur zum Teil oder gar nicht übernommen. Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. In der Präambel des Durchführungsvertrags wird folgender an § 2 des Musterdurchführungsvertrags angelehnter Wortlaut aufgenommen: „Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen sind.“</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Geschossfläche Wohnen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. § 2 Absatz 2 des Durchführungsvertrags wird um eine Klarstellung samt Verweis auf die entsprechende Anlage des Durchführungsvertrags ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>Zu § 4 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin:</u> <u>Zu Absatz 1:</u> <i>„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Flurstücken 38/48 und 263 des Plangebietes entsprechend der Projektplanung (Anlage 3) durchzuführen. Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung zulässig; der Fachbereich Stadtplanung wird prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist.</i></p> <p><u>Änderungen der Projektplanung, die sich auf die Zahl der Kinderbetreuungs- oder Grundschulplätze auswirken, erfordern immer eine Anpassung des Durchführungsvertrags.</u></p> <p><u>Zu § 5 Errichtung einer Kindertagespflegestelle:</u> <u>Zu Absatz 1:</u> Die Geschossfläche Wohnen – als Basis zur Ermittlung der Folgebedarfe – bzw. die Anzahl der Wohneinheiten ist aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> <i>„Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion 7050501 in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken.“</i></p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Für die fünf Plätze ist die erforderliche Mindestgröße in qm anzugeben. Zudem sollte der Zusatz aufgenommen werden, dass die für den Wohnungsbau vereinbarten Fristen (analog § 4 Abs. 3 und 5) entsprechend gelten.</p> <p><u>Zu Absatz 4:</u></p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird um die unterstrichenen Textteile ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Geschossfläche Wohnen und die Anzahl der Wohneinheiten werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird um die unterstrichenen Textteile ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde ist die Angabe einer Mindestgröße entbehrlich. Der Zusatz, dass die für den Wohnungsbau vereinbarten Fristen entsprechend gelten, wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ich weise darauf hin, dass keine Vereinbarung zum Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetzes (TKBG) getroffen wird. Zudem dürfen keine Zusatzentgelte von Eltern gefordert werden.</p> <p><u>Zur Anlage 5:</u> Die Bedarfsermittlung geht abweichend von der in der Begründung des Bebauungsplans dargestellten GF Wohnen und der daraus resultierenden Anzahl der Wohneinheiten von 50 statt 49 WE aus. Ich bitte um Korrektur.</p> <p><u>Zu Absatz 5 und 6 (Dienstbarkeit):</u> Ich empfehle die Abhandlung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit entweder analog Mustervertrag (vgl. § 20 Abs. 2, 4-7) in einem separaten Paragraphen abzuhandeln oder an dieser Stelle in § 5 ab Absatz 5 zwingend um den Inhalt der Dienstbarkeit (vgl. § 20 Abs. 2 Mustervertrag) sowie die Absätze 4-6 zu Vormerkungen und den Fall der Nichteintragungsfähigkeit nach § 20 Mustervertrag zu ergänzen. In den Inhalt der Dienstbarkeit sind die Flächengröße und die Bezeichnung des Flurstücks aufzunehmen. Zudem ist ein konkreter Lageplan als Anlage beizufügen, der diese Inhalte darstellt und bestätigt. Die Anlage 3 der Projektbeschreibung ist hierfür nicht ausreichend.</p> <p><u>Zu § 10 Öffentliche Erschließung:</u> <u>Zu Absatz 2:</u> Der Absatz ist zu unbestimmt. Ich empfehle den Absatz zu streichen und die Thematik analog des Paragraphen 13 (Baudurchführung) Absätze 1-3 des Musters zum Durchführungsvertrag zu regeln.</p> <p><u>Zu § 12 Kosten für Grundschulerweiterung:</u> <u>Zu Absatz 2:</u></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde sind diese Regelungen entbehrlich.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die genannte Anlage wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird um die Abhandlung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in § 5 ab Absatz 5 des Durchführungsvertrags ergänzt. In Anlage 3 ist ausreichend ersichtlich, dass eine Wohneinheit im Erdgeschoss als Kindertagespflegestelle genutzt werden wird.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Da das Vorhabengebiet bereits erschlossen ist, wird auf die Ergänzung von § 13 (1)-(3) des Musterdurchführungsvertrags verzichtet.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Entsprechend Anlage 7 des Durchführungsvertrags liegt eine konkrete Kostenermittlung über 37.654 Euro/Platz für die Erweiterungsmaßnahme der Paul-Klee-Grundschule vor. Im Durchführungsvertrag kann demnach nicht der pauschale Kostenkennwert nach Berliner Modell von 59.700 Euro/Platz vereinbart werden. Der Widerspruch bzw. die Diskrepanz ist zwingend aufzuheben.</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> „Berlin beabsichtigt, die Paul-Klee-Grundschule <u>um 144 Plätze zu erweitern (Anlage 7).</u>“ Die Höhe der Gesamtkosten ist entsprechend der Anmerkung zu Absatz 2 zu korrigieren.</p> <p><u>Zu § 13 Kosten für die Qualifizierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes:</u> <u>Zu Absatz 1:</u> Der Paragraph ist zu unbestimmt. Sofern in Anlehnung an das Berliner Modell agiert wird, ist die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes ausgeschlossen. Darüber hinaus ist der Kostenansatz von 110 Euro/qm auf den aktuellen Kostenansatz von 160 Euro/qm zu korrigieren (siehe hierzu die Übersicht der aktualisierten Kostenansätze im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen ab dem 01.04.2020).</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> Die Höhe der Gesamtsumme ist entsprechend des Hinweises zu § 12 Abs. 2 anzupassen.</p> <p><u>Zu § 14 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen:</u></p>	<p>Diese Darstellung ist nicht korrekt. Aus Anlage 7 geht hervor, dass die Erweiterungsmaßnahme insgesamt 37.654.000,00 € kostet, bei 144 Plätzen umgerechnet also ca. 261.486 € pro Platz. Der im Durchführungsvertrag vorgesehene Kostenkennwert nach Berliner Modell von 59.700,00 €/Platz wird beibehalten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird um die unterstrichenen Textteile ergänzt.</p> <p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Gemäß der „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin“ liegt bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Kostenbeteiligungen insbesondere für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Bezirks. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Flächen für Erweiterung oder Neuanlage verfügbar, sodass sich die Fachbehörde für die Qualifizierung eines bestehenden Spielplatzes ausgesprochen hat. Darin liegt auch der etwas niedrigere Kostenkennwert begründet.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Da der Kostenansatz von 110 €/m² nicht verändert wird, ist eine Anpassung der Höhe der Gesamtsumme nicht erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend geändert.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>Zu Absatz 1:</u> Den eingeschobenen Zusatz <i>“bzw. anderweitig ihre Finanzierungsfähigkeit dargelegt“</i> bitte ich zu streichen oder ggf. den Verweis auf einen gleichwertigen Nachweis über die Finanzierungsfähigkeit des Vorhabens aufzunehmen.</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> Die Bürgschaftssummen sind entsprechend der Anmerkungen zu § 12 Abs. 3 und § 13 Abs. 2 zu korrigieren.</p> <p>Ich empfehle die Ergänzung folgender Sicherheit: c) <u>eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Errichtung einer Kindertagespflegestelle gemäß § 5 dieses Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme auch an anderer Stelle bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von xx... Euro.</u></p> <p><u>Zu Absatz 2b:</u> Siehe hierzu die Anmerkungen zu § 13. Die Bürgschaft ist gemäß des aktuellen Kostenkennwertes für die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen auf 16.000 Euro zu korrigieren. Der Spielplatz ist zu benennen.</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Insofern für die Kindertagespflegestelle eine Vertragserfüllungsbürgschaft gestellt wird, sind entsprechend Mustervertrag § 18 Abs. 3 letzter Satz sowie Abs. 5 zu ergänzen.</p> <p><u>Zu § 15 Vertragsstrafe:</u> <u>Zu Absatz 3:</u> In dem Absatz ist der Wortlaut „Kindertageseinrichtung“ durch „Kindertagespflegestelle“ zu ersetzen.</p> <p><u>Nach Absatz 4:</u></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Bürgschaftssummen werden beibehalten, da die in den genannten Regelungen aufgeführten Beträge nicht verändert werden. Die Aufnahme einer Vertragserfüllungsbürgschaft ist nach Rücksprache der Vorhabenträgerin mit den Fachbehörden entbehrlich.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Korrektur der Bürgschaftssumme ist nicht erforderlich, da der von Fachbehörde benannte und zuvor abgestimmte Kostenkennwert genutzt wird.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Da für die Kindertagespflegestelle keine Vertragserfüllungsbürgschaft gestellt wird, ist die Ergänzung entsprechender Regelungen nicht notwendig.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ich empfehle die ergänzende Aufnahme der beiden Absätze § 17 Abs. 7 und 8 Mustervertrag.</p> <p><u>Nach § 15:</u> Ich verweise auf die oben geführte Empfehlung zu § 5 Abs. 5 zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.</p> <p><u>Zu § 19 Rücktrittsrecht:</u> <u>Zu Absatz 2:</u> „In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat die Vorhabenträgerin grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin von dem/der Vorhabenträger/in erarbeiteten oder beauftragten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.“</p> <p><u>Zur Anlage 5:</u> In der Anlage 5 wird eine BGF Wohnen von 4.990 qm angegeben. Dies widerspricht der GF Wohnen von 4.994 qm entsprechend der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 7-97 VE. Die angegebenen Daten sind zu prüfen und in den verschiedenen Dokumenten auf einen Wert entsprechend der tatsächlichen Planung anzupassen.</p> <p><u>Ergänzende Anmerkung:</u> Der Durchführungsvertrag erhebt grundsätzlich den Anspruch, die Umsetzung des Bauvorhabens abschließend zu regeln. Ich weise darauf hin, dass entsprechend Mustervertrag die Inhalte des Teils II § 4 fehlen. Insofern die öffentliche Erschließung nicht anderwärtig geregelt ist (z.B. Erschließungsvertrag), sind zudem die Inhalte des Teils V des Mustervertrags aufzunehmen.</p>	<p>Korrekt ist § 19 statt § 17. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. § 5 des Durchführungsvertrags wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anlage wird entsprechend geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. sind nicht nachvollziehbar. Die Inhalte des Teils II § 4 des Musterdurchführungsvertrags sind im Durchführungsvertrag enthalten. Da die öffentliche Erschließung gesichert ist, sind weder die Aufnahme der Inhalte des Teils V des Musterdurchführungsvertrags noch ein Erschließungsvertrag o. ä. nötig.</p>

Nr.	Behörde / Träger	Stellung- nahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.	

3. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	28.09.2020	<p>Hiermit legen wir Einspruch gegen das Bebauungsvorhaben und den Bebauungsplan 7-97 VE als direkte Anwohner ein. Wir sind gegen dieses Vorhaben weil durch die Bebauung die Anwohnerparkplätze an der Rathausstraße Ecke Ullsteinstraße verschwinden. Die Parksituation ist hier sehr angespannt. Beruflich und Familiär sind wir jedoch auf unser Auto angewiesen. Herr S. arbeitet in Treptow Köpenick, unsere Tochter geht in Lichtenrade zur Tagesmutter, Frau S. arbeitet in Tempelhof. Durch ein Umsteigen auf die öffentlichen Verkehrsmittel wären wir gezwungen mehr als 1,5 – 2 Stunden zu unseren Arbeitsplätzen bzw. zum Arbeitsplatz und zur Tagesmutter zu kommen.</p> <p>Die Arbeitssituation verlangt Flexibilität im Standort der Arbeit. Die Planungen des Senats nehmen einem jedoch die Mobilität. Der Bauherr plant lediglich Parkplätze für seine eigenen Mieter. Es werden aber 30 Parkplätze für die bisherigen Anwohner weggenommen. Wenn gebaut werden sollte, sollten auch die bisherigen Anwohner und ihre Mobilität mitberücksichtigt werden und Ihnen die Möglichkeit zur Anmietung eigener Parkplätze gegeben werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gegenwärtig ist das Plangebiet mit zwei Parkplätzen bebaut. Im Kreuzungsbereich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Nördlich an den öffentlichen Parkplatz grenzt ein privater Parkplatz an, der ausschließlich für die Mieter der Baugenossenschaft IDEAL vorgesehen ist. Auf dem öffentlichen Parkplatz finden je nach Parkverhalten der Nutzer bis zu 55 Pkw Platz. Auf dem privaten Parkplatz finden bis zu 30 Pkw Platz.</p> <p>Es ist vorgesehen in dem Plangebiet zum geplanten Wohngebäude eine Tiefgarage mit 51 Pkw-Stellplätzen und 100 Fahrradstellplätzen zu errichten. Im Vergleich zum aktuellen Parkplatzbestand entfallen rechnerisch 34 Pkw-Stellplätze. Die dann in der Tiefgarage vorhandenen 51 Stellplätze sollen gegen Miete zur Verfügung gestellt werden. Der gewählte Ansatz wird als angemessen angesehen.</p> <p>Der öffentliche Parkplatz im Kreuzungsbereich befindet sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der öffentliche Parkplatz wurde unter der Voraussetzung, dass der Erhalt einer angemessenen Anzahl öffentlicher Stellplätze sichergestellt wird, an die Vorhabenträgerin veräußert.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag gemäß dem Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gemäß einem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Konzept sollen 4 Parkplätze westlich vor dem Gebäude Ullsteinstraße 184A errichtet werden. Das Konzept liegt dem Fachbereich Stadtplanung und dem Straßen- und Grünflächenamt vor.</p> <p>In Berlin sind keine Stellplatznachweise, mit Ausnahme für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder, mehr erforderlich.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) gibt die Empfehlung, bei privaten Bauvorhaben die Zahl der privaten Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern.</p> <p>Insofern besteht in Berlin keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und auch kein Anspruch auf kostenfreie Parkraumversorgung im öffentlichen Raum. Insbesondere existieren auch keine gewohnheitsrechtlichen Ansprüche auf einen Stellplatz.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist optimal an den ÖPNV angeschlossen. In 400 m Entfernung befindet sich der U-Bahnhof Ullsteinstraße. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich diverse Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in ca. 800 m Entfernung am Tempelhofer Hafen. Zudem befindet sich das Grundstück in Wasserlage mit ausgebauten Spazierwegen. Damit sind gute Voraussetzungen gegeben, um Kfz-arm Wohnungen entwickeln zu können. Dies</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels der gesamtstädtischen und nationalen Zielsetzung entgegen, den Umweltverbund zu stärken und die Unabhängigkeit vom MIV zu fördern. Das geplante Vorhaben entspricht mit seiner Zielstellung Kfz-arm Wohnungen zu entwickeln ebenso dem Berliner Mobilitätsgesetz und dem Leitbild der Europäischen Stadt.</p>
2	02.10.2020	<p>Zunächst einleitend mein Schreiben vom Mai 2019:</p> <p>""Betr.: Bauleitplanung / Bebauungsplan 7-97 VE Rathausstraße/Ullsteinstraße</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das von der IDEAL Baugenossenschaft geplante und beantragte Bauvorhaben Ullstein~/Ecke Rathausstraße in Mariendorf (Bebauungsplan 7-97 VE) wirft einige Fragen auf und könnte für mich (und sicher einige andere Anwohner) zu einer massiven Existenzbedrohung werden.</p> <p>Abgesehen davon, dass der Wohnwert genau an der Kreuzung der viel befahrenen Rathaus~ und Ullsteinstraße sehr fragwürdig ist, außerdem große, alte Bäume „geopfert werden“ wird der wichtigste Faktor sein: insges. 90 - 100, mit den ca. 10 auf der rechten, südlichen Seite der Ullsteinstr.-Sackgasse befindlichen, also ca. 110 Parkplätze fallen scheinbar ersatzlos weg.</p> <p>All diese Parkplätze werden ständig dringend benötigt, reichen meist nur inklusive der 30 IDEAL-eigenen Parkplätze gerade mal aus. Es gibt - und gäbe laut höchst oberflächlichem, grobem Bauvorhabenplan – ohne Veränderung ein nicht lösbares Parkplatzproblem, da es auch in sehr weiter Umgebung keinen Ersatz gibt.</p> <p>Z.B. für mich (sehr wahrscheinlich auch für einige andere direkte Anwohner) wäre diese Situation in extremer, unzumutbarer Weise existenzbedrohend. Ich (und andere) benötigen meinen PKW zum Transport für meine selbständige Arbeit, komme oft spät zurück.</p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme aus dem Mai 2019 war bereits Bestandteil der Abwägung (Stellungnahme Nr. 3) und wurde wie folgt beantwortet:</p> <p>Das Vorhabengebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. In 400 m Entfernung befindet sich der U-Bahnhof Ullsteinstraße. Das entspricht einer Gehzeit von ca. 5 Minuten. Der ca. 1,7 km entfernte S-Bahnhof Attilastraße bietet Anschluss an die S-Bahn und an das Schienennetz der Bahn. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren darüber hinaus zahlreiche Buslinien. Diverse Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich am Tempelhofer Hafen in ca. 800 m Entfernung. Zudem befindet sich das Grundstück in Wasserlage mit ausgebauten Spazierwegen. Damit sind gute Voraussetzungen gegeben, um Kfz-arm Wohnungen entwickeln zu können. Dies kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels der gesamtstädtischen und nationalen Zielsetzung entgegen, den Umweltverbund zu stärken und die Unabhängigkeit vom MIV zu fördern. Dies kommt z. B. im Berliner Mobilitätsgesetz zum Ausdruck. Der gewählte Ansatz, die 51 Stellplätze den neuen Bewohner_innen und den angrenzenden Bestandsbewohner_innen gegen Miete zur Verfügung zu stellen, wird beibehalten und als angemessen angesehen.</p> <p>Es besteht in Berlin keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und auch kein Anspruch auf Parkraumversorgung</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Kurz zusammengefasst: ohne Parkplatz → kein Auto mehr möglich → ohne Auto keine Arbeit → ohne Arbeit kein Einkommen → ohne Einkommen Lebensgrundlage, evtl. sogar die Wohnung stark gefährdet!!! Das ist bzw. wäre natürlich so nicht hinnehmbar.</p> <p>Eine mögliche Lösung dieses Problems könnte z.B. darin bestehen, den betreffenden Teil der Ullsteinstraße zum Parken nur noch für direkte Anwohner nutzbar zu machen; die dann noch verfügbaren Parkplätze könnten so gerade mal für die in diesem Bereich wohnenden Menschen ausreichen. Der bisherige gute Wohnwert wird bei Realisierung dieses Bauvorhaben in jedem Fall drastisch sinken. Ab wann sind übrigens derzeit Baubeginn bzw. vorbereitende Sperrung der Parkplätze geplant?</p> <p>Ich bin gespannt auf Lösungsvorschläge. Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXX""</p> <p>und weiter dazu....jetzt...</p> <p>Zitat aus dem Gutachten von Prof. Dr.-Ing. Herbert Stadt: "Die Personen, die diese Stellplätze bisher genutzt haben, werden ihr Mobilitätsverhalten ändern und z.B. andere Verkehrsmittel benutzen, wenn in der Nähe ihrer Wohnung kein Stellplatz zur Verfügung steht. Das Land Berlin hat erkannt, dass das Stellplatzangebot ein wirksames Instrument ist, um den Anteil des MIV am Gesamtverkehrsaufkommen zu beeinflussen und deshalb die Stellplatzsatzung aufgehoben." JA!!! Zynisch, realitätsfern und menschenverachtend!!!! Vielleicht parken wir alle zukünftig unser Mobilitätsverhalten ändernd im Wohnzimmer des Pseudogutachters Prof.-Dr. Herbert Stadt!!!!</p>	<p>im öffentlichen Raum. Der Bezirk kann unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan prüfen, ob eine Regelung für Anwohnerparken für die Ullsteinstraße getroffen werden kann.</p> <p>Dass die zukünftige Bebauung bei Realisierung des notwendigen baulichen Schallschutzes einen hohen Wohnwert aufweisen wird, wird nicht bezweifelt. Vergleichbare Lagen in Berlin, z. B. die unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude, in denen städtebauliche Missstände nicht bekannt sind, belegen dies. Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht und bestätigt die Auffassung, dass die zukünftige Bebauung bei Realisierung des notwendigen baulichen Schallschutzes einen hohen Wohnwert aufweisen wird.</p> <p>Die seinerzeitige Bewertung wird auch nach einer erneuten Prüfung beibehalten und wie folgt ergänzt:</p> <p>Für die Anwohner stehen in den Quartiersstraßen in zumutbarer Entfernung weitere Parkplätze zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus wurde der öffentliche Parkplatz unter der Voraussetzung, dass der Erhalt einer angemessenen Anzahl öffentlicher Stellplätze sichergestellt wird, an die Vorhabenträgerin veräußert.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag gemäß dem Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Gemäß einem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Konzept sollen 4 Parkplätze westlich vor dem Gebäude Ullsteinstraße 184A errichtet werden. Das Konzept liegt dem Fachbereich Stadtplanung und dem Straßen- und Grünflächenamt vor.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Einige Anwohner, wie z.B. ich, sind arbeitsmässig auf ihren Pkw angewiesen.... und es entfallen tatsächlich dauerhaft deutlich über 100!!!!!! Parkplätze (zukünftig mindestens während der Bauphase) und es gibt überhaupt keine Parkplatz-Alternativen in der Umgebung!!!!</p> <p>Mich würde dieses sehr fragwürdige Bauvorhaben endgültig meine Existenz kosten....</p> <p>Eine sehr interessante Variante von Nachhaltigkeit.</p> <p>Erst Corona-Verordnungen, dann auch noch die IDEAL (Baugenossenschaften sind grundsätzlich super, auch bisher, aber nur bisher die Ideal; aber ist im Hintergrund nicht doch wieder Geld wichtiger als das Wohl von Menschen???)</p> <p>Ich werde - notgedrungen, weil meine Existenz gefährdet ist/wird (natürlich nicht nur meine) – alle Anwohner mobilisieren und alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um dieses Bauvorhaben aus o.g. Gründen zu verhindern, es zumindest so nicht zuzulassen.</p> <p>Ich bitte um, aber erwarte natürlich auch, eine fundierte Rückmeldung.</p>	<p>Die Entscheidung, den Parkplatz zu überbauen, ist damit begründet, dass in Abwägung mit den stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und wohnungspolitischen Zielen der baulichen Entwicklung des bisherigen Parkplatzes der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Für das Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück werden 43 Bäume gefällt. Diese werden gemäß den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung mit 32 Ersatzpflanzungen ersetzt. Für 17 Bäume ist keine Ersatzpflanzung notwendig, da es sich um Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 80 cm oder Obstbäume handelt. Im öffentlichen Straßenland an der Rathausstraße werden voraussichtlich zwei Bäume gefällt. Für diese ist jeweils eine Ausgleichszahlung zu leisten.</p>
3	18.10.2020	<p>Zu der Bauleitplanung 7-97 VE nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Aus den Unterlagen geht klar hervor, dass es sich hierbei um eine politisch motivierte Änderung handelt und nicht um eine Sachorientierte.</p> <p>Einzig die Anlage zum Lärmschutz könnte zutreffen.</p> <p>Schon im Durchführungsvertrag hatte der Antragsteller nie die Absicht öffentliche Stellplätze zu errichten geschweige denn jetzige Mieterstellplätze zu erhalten. Das geht aus einem Gespräch mit dem Vorstand anlässlich einer Jubiläumsfeier hervor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Aufstellungsverfahren wurde in Abstimmung mit der Gemeinde auf Antrag der Vorhabenträgerin eingeleitet. Im Zuge der Abstimmung fand auch eine sachorientierte Auseinandersetzung mit dem Vorhaben statt.</p> <p>Die Inhalte des Gesprächs sind nicht bekannt und wären auch nicht verfahrensrelevant. Mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags sowie des Durchführungsvertrags hat sich die Vorhabenträgerin damit einverstanden erklärt bzw. verpflichtet eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Anlage 20200812</p> <p>In der Nr. 2.2.2 Boden ist das Vorkommen von Schichtwasser nur kurz erwähnt. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des alten Fließtales und führt bei Niederschlägen regelmäßig Schichtwasser im Bereich 0,6 bis 2,5 m unter Niveau. Das führt schon jetzt in einigen Bauabschnitten zu feuchten Wänden in den nicht gegen Wasser geschützten Kellerbereichen des Altbestandes. Derzeit werden etwa zweidrittel des Oberflächenwassers in die Kanalisation abgeleitet. Nach der Planung der vollständigen Versickerung ist zu befürchten, dass sich der Wasserhaushalt negativ auswirken kann.</p>	<p>Gemäß einem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Konzept sollen 4 Parkplätze westlich vor dem Gebäude Ullsteinstraße 184A errichtet werden.</p> <p>Mit der Errichtung einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen werden ca. 20 zusätzliche Mieterstellplätze geschaffen, die gegen Miete zur Verfügung gestellt werden sollen. Auf dem bisherigen Parkplatz der Vorhabenträgerin finden im Vergleich nur bis zu 30 Pkw Platz.</p> <p>Ferner sind in Berlin keine Stellplatznachweise, mit Ausnahme für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder, mehr erforderlich. Insofern besteht in Berlin für die Vorhabenträgerin keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem Entwässerungskonzept werden sich die Abflussverhältnisse auf dem Grundstück positiv verändern. Durch die begrünten Dächer sowie die begrünte Tiefgarage wird das anfallende Niederschlagswasser in den Substraten und Böden zwischengespeichert.</p> <p>Die Versickerung erfolgt oberflächlich durch belebte und wasseraufnahmefähige Böden. Es sind keine Versickerungseinrichtungen in der Nähe der Bestandsbauten vorgesehen.</p> <p>Im Bereich der Baugrube wird der Schichtenaufbau nachhaltig verändert. Der Bereich der Vorgärten, in dem sich die Versickerungsmulden befinden, ist durch den Baukörper von den Bestandsgebäuden abgeschirmt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen wasserführenden Schichten, die zu einer Vernässung der Bestandsgebäude beitragen können, nach der Neugestaltung der Freianlagen zusätzlich mit Wasser beaufschlagt werden oder Wasser zu den Bestandsgebäuden vordringt.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Anlage 20200924</p> <p>Die Aussage im Punkt 3.2 Flächennutzungsplan Absatz ...eine zusätzliche Immission entsteht nicht... und Absatz 5 ...der Betrieb des Sportplatzes und der Kleingärten wird nicht beeinträchtigt..... trifft so nicht zu.</p> <p>Der Sportplatz und die Kleingärten werden nicht nur durch Personen im fußläufigen Umfeld genutzt. Auch die vorhandenen vielen Büroarbeitsplätze (Arbeitsamt, Bezirksamt und Versicherung) welche in großer Zahl von Pendlern genutzt werden führt schon jetzt zu unzulässigem Parkverhalten. Die Hoffnung einer Partei, eine Verknappung von Parkraum führt zu einer geringeren Zahl von Fahrzeugen ist eine reine Wunschvorstellung. Noch vor kurzem waren Arbeitswege von über 100 km durchaus vertretbar. Eine Anbindung des Umlandes durch öffentliche Verkehrsmittel ist nicht gegeben. Es wird folglich zu einem erhöhten Parkplatzsuchverkehr kommen und damit zu einer erhöhten Immissionsbelastung. Auch leben in der vorhandenen Bebauung viele ältere Menschen die auf ein Fahrzeug angewiesen sind und nicht die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen können.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen im Kapitel „3.2 Flächennutzungsplan“ der Begründung besagen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen für den Betrieb des Sportplatzes zur Folge hat. Ebenfalls wirkt sich das Vorhaben nicht negativ auf die Zugänglichkeit zu den Kleingärten oder dem Ufer des Teltowkanals aus. Damit ist gemeint, dass keine Wege versperrt werden.</p> <p>Das Parkverhalten außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Das Vorhaben wird auch keinen Einfluss auf das Parkverhalten haben.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Verkehr gibt die Empfehlung, bei privaten Bauvorhaben die Zahl der privaten Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist optimal an den ÖPNV angeschlossen. In 400 m Entfernung befindet sich der U-Bahnhof Ullsteinstraße. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße.</p> <p>Das Plangebiet ist über die S-Bahn an das Berliner Umland angebunden. Mit der Änderung des Verkehrsverhaltens der Anwohner und Nutzer des bisherigen Parkplatzes wird sich der Parkplatzsuchverkehr reduzieren. Ein Teil der bisherigen Nutzer wird auf andere Verkehrsmittel umsteigen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es nur vorübergehend zu einem ggf. erhöhten Parkplatzsuchverkehr kommt.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Absatz StEP Klima Konkret</p> <p>Die hier enthaltene Hoffnung durch Dachbegrünung eine Klimaverbesserung zu erreichen ist fragwürdig. Durch die zusätzliche Bebauung und den dadurch entstehenden Hof wird eine Verschlechterung der Durchlüftung erreicht und ein Wärmestau hervorgerufen. Durch die L-förmige Bebauung wird eine neue Straßenschlucht entstehen, welche sich erfahrungsgemäß negativ auswirkt.</p> <p>Alles in allem wird sich die Bebauung negativ auf die Wohnqualität der Bewohner in den Bestandsbauten auswirken.</p> <p>Größere Effekte für das Klima würden eine Verbesserung der Bepflanzung und die Nutzung von Solarenergie auf den vorhandenen Flächen bringen.</p>	<p>Die Mieter_innen der Vorhabenträgerin, die auf einen Stellplatz angewiesen sind, können einen Stellplatz bei der Vorhabenträgerin anmieten. Darüber hinaus gibt es im Berliner Zentrum verschiedene Angebote, die es ermöglichen auch ohne einen eigenen PKW mobil zu sein.</p> <p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Dachbegrünungen dienen als Retentionsräume für Niederschlagswasser und können in Trockenperioden die Verdunstungsleistung der Dachbepflanzung verstärken und so zur Kühlung der Stadt beitragen. Dachbegrünungen sind jedoch nur ein Baustein von mehreren, die zur Verbesserung des Klimas beitragen können. Die Dachbegrünung des Vorhabens wird eine bessere Kühlungsleistung erbringen können als die bisherige Parkplatzfläche.</p> <p>Es ist unter Bezugnahme auf die baulichen Verhältnisse der Nachbarbebauung nicht davon auszugehen, dass die Bebauung zu einer Verschlechterung der Durchlüftung führt. Die gegenüberliegenden Kreuzungsecken sind in vergleichbarer Weise bebaut. Die thermische Situation wird gemäß dem Berliner Klimamodell auch hier als weniger günstig beurteilt. Zwischen den Außenwänden des geplanten Gebäudes und den bestehenden Nachbargebäuden Ullsteinstraße 184 und Rathausstraße 1 besteht ein Abstand von mindestens 14 m und damit eine aufgeweitete städtebauliche Situation, die eine verträgliche Durchlüftung gewährleistet. Die Bebauung bewirkt zusätzlich eine Abschirmung der bisher den Emissionen der Kraftfahrzeuge ausgesetzten Gebäude, die dadurch von Abgasen und Lärm entlastet werden, auch wenn der Hof weiterhin große Öffnungen enthält. Das Gebäude Ullsteinstraße 184-184B ist gemäß dem Lärmgutachten im Ausgangszustand Lärmpegeln von bis zu 61 dB(A) und das Gebäude Rathausstraße 1 Lärmpegeln von 65 dB(A) ausgesetzt. Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes kommt es zu einer Lärmreduzierung von</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>mindestens bis zu 3,5 dB für die Ullsteinstraße 184-184B und für die Rathausstraße 1 von mindestens bis zu 0,5 dB. Es ist daher nicht zu erkennen, dass durch die Bebauung der Parkplatzfläche eine Straßenschlucht entsteht.</p> <p>Negative Auswirkungen der Bebauung auf die Wohnverhältnisse der Rathausstraße 1 und Ullsteinstraße 184-184B sind nicht zu erwarten. Die Abschirmung des Innenhofes von den Emissionen der Kraftfahrzeuge wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse sowohl der Bewohner_innen in den Bestandsgebäuden als auch der neuen Bewohner_innen des geplanten Gebäudes aus.</p> <p>Es sollen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan 32 Bäume neu gepflanzt werden und eine hochwertige Grüngestaltung des Innenhofes erfolgen. Auf im Grün- und Freiflächenplan festgelegten Flächen werden Hecken bzw. Sträucher mit einer Wuchshöhe von bis zu 1,20 m angepflanzt.</p> <p>Es wurde geprüft auf dem Dach des geplanten Gebäudes eine Photovoltaikanlage zu errichten um Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung mit regenerativem Strom zu betreiben. Im Zuge der Vorhabenkonkretisierung wurde dies jedoch verworfen, da es sich in der Abwägung als sinnvoller erwies die Warmwasserversorgung zukünftig über eine Abwasserwärmerückgewinnung sicherzustellen.</p>
4	25.10.2020	Aus meiner Sicht sprechen die nachfolgend aufgeführten Umweltaspekte gegen Ihr Bauvorhaben.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehören u. a. die Flora und Fauna. Damit im Zuge der Umnutzung bzw. Entwicklung der Parkplatzfläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Daher wurde eine artenschutzfachliche Einschätzung</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>1. Sie schreiben in Ihren Bauplänen, dass Sie bei Begehung keine Vogelnester entdecken konnten. Das kann ich widerlegen, denn aus meinen Fenstern im 4. OG beobachte ich jedes Jahr auf der großen Pappe (Nr. 07102 auf Ihrer Biotypenkarte), wie dort die Vögel in der großen Mistel niesten. Zuerst waren es Ringeltauben, die letzten paar Jahre waren es Krähen. Mit Ihren Baumaßnahmen würden sie den Lebensraum dieser Vögel zerstören.</p>	<p>erstellt. Unter Artenschutz ist der Schutz für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume durch bestimmte Maßnahmen zu verstehen. Bei der Begehung des Plangebietes lag der Schwerpunkt der Erfassung in der Absuche der vorhandenen Gehölze nach Nestern und anderen Hinweisen auf das Vorkommen von geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Ebenfalls wurde auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen weiterer geschützter Tierarten möglich erscheinen lassen.</p> <p>Gemäß der artenschutzfachlichen Einschätzung kann auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen das Vorkommen streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Vorkommen von Baum- bzw. Freibrütern wie Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>), Elster (<i>Pica pica</i>) oder Nebelkrähe (<i>Corvus cornix</i>) wurde auf Grund der Begehung im Plangebiet für möglich gehalten. Alle drei Arten zeigen in Berlin keine Bestandsabnahme.</p> <p>Die Fortpflanzungsstätten (Nester) der Freibrüter, wie der Ringeltaube, werden für eine Brut genutzt. Sie sind nur geschützt, solange sich darin Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) befinden. Nach dem Ausfliegen der Jungvögel erlischt der Schutz. Es sollen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan 32 Bäume, Hecken und Sträucher neu gepflanzt werden. Vögel können umliegende bzw. bei ausreichendem Alter neu gepflanzte Bäume als Brutplatz nutzen.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Vorhabenträgerin eine Begehung durch einen Artenschutzsachverständigen durchführen lassen, um gemäß § 2 Abs. 2 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>2. Unter dem Dach des Hauses Ullsteinstraße 181 niesten die Schwalben. Es gibt meistens zwei Bruten pro Saison. Für ihre Jungen fangen sie jeden Abend über dem öffentlichen Parkplatz des Bebauungsgrundstücks die Insekten auf. Mit Ihrem Bauvorhaben würden Sie diesen Vögeln ihr Jagdrevier wegnehmen und die Vogelkükken gefährden.</p> <p>3. Nachts laufen auf den Grünflächen vor unserem Haus die Igel. Mit Ihrem Bauvorhaben würden Sie die Tiere verscheuchen.</p> <p>4. Tagsüber sind auf dem gesamten Grundstück immer wieder die Eichhörnchen zu sehen. Mal sammeln sie was vom Boden auf, mal spielen sie auf den Bäumen miteinander. Mit Ihrem Bauvorhaben würden Sie die Tiere verscheuchen.</p>	<p>Pflanzenarten“ vom 03. September 2014 auszuschließen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind.</p> <p>Die Ullsteinstraße 181 liegt außerhalb des Plangebietes. Das Jagdrevier von Schwalben ist gemäß Information des Artenschutzgutachters u. a. geprägt durch naturnahe Gärten, strukturreiche Hofplätze, Gewässer und Hecken um ausreichend Insekten als Nahrung zu bieten. Ein mit Bäumen, Hecken und Sträuchern begrünter Innenhof ist als Jagdrevier für Schwalben besser geeignet als eine Parkplatzfläche. Der versiegelte Parkplatz setzt keine Nahrung für die Schwalben frei. Schwalben können im Bereich des entstehenden begrünter Innenhofes weiterhin Insekten fangen. Ein weiteres Nahrungsgebiet für die an angrenzenden Gebäuden nistenden Mehlschwalben ist der angrenzende Teltowkanal. Dass mit dem Bauvorhaben das Jagdrevier wesentlich beeinträchtigt wird oder die Vogelkükken gefährdet sein können, ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Die Grünflächen vor den Bestandsgebäuden bleiben weitestgehend erhalten. Gemäß Durchführungsvertrag ist zum im Norden und Westen des Bauvorhabens vorhandenen Abstandsgrün ein Bauzaun während der Bauphase zu erreichen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es ist somit sichergestellt, dass Igel sich auch während der Bauphase und nach Fertigstellung des Gebäudes auf den Grünflächen vor den Bestandsgebäuden aufhalten können.</p> <p>Während der Bauphase werden die Eichhörnchen das Plangebiet voraussichtlich meiden. Ausweichstrukturen sind ausreichend vorhanden. Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass sich Eichhörnchen auf dem durch einen Bauzaun geschützten Abstandsgrün während der Bauphase aufhalten werden. Nach</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>5. An der Ecke des Grundstücks steht zurzeit eine öffentliche Wasserpumpe. Diese nutze ich an den heißen Sommertagen, um die Bäume aus unserer Umgebung zu bewässern. Diese Pumpe kann ich auf Ihren Bauplänen nicht entdecken. Falls es geplant ist, sie zu entfernen, gefährden Sie mit Ihrem Bauvorhaben noch weitere Pflanzen.</p>	<p>Abschluss des Bauvorhabens werden die Eichhörnchen voraussichtlich wieder in das Plangebiet zurückkehren. Es sollen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan 32 Bäume, Hecken und Sträucher neu gepflanzt werden. Diese können auch von den Eichhörnchen genutzt werden.</p> <p>Für Igel und Eichhörnchen hat ein versiegelter Parkplatz mit den vorhandenen Hybridpappeln nur eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum, die Parkplatznutzung gefährdet sogar den bodengebundenen Igel. Die Schaffung von deckungsreichen Gehölzstrukturen, vor allem verbunden mit umliegenden Grünstreifen wie dem Gehölzstreifen entlang des Teltowkanals und den westlich angrenzenden Wohnhöfen, sind wesentliche Gestaltungselemente für den Erhalt beider Arten.</p> <p>Die Pumpe befindet sich im öffentlichen Straßenland. Sie wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt.</p>
5	27.10.2020	<p>Ich möchte hiermit meinen Unmut über die Planung eines aus meiner Sicht nicht gerechtfertigten Baus ausdrücken, dessen Begründung geradezu an den Haaren herbeigezogen scheint und für viele Menschen in meiner Nachbarschaft eine große Belastung bedeutet. Lassen Sie mich Ihnen erklären warum.</p> <p>Sie begründen den Wohnungsbau damit, dass angeblich steigende Bevölkerungszahlen einen Bau im Sinne des Schaffens von Wohnraum erforderlich machen würden und die Erforderlichkeit des Wohnraumes der des Parkplatzes überwiegt.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es ist grundsätzlich von keiner großen Belastung durch das Vorhaben auszugehen. Während der Bauphase kann eine vorübergehende Belastung durch Baulärm jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischen 2011 und 2019 ist die Bevölkerung in Berlin um ca. 343.000 Personen angewachsen. Im Jahr 2030 wird mit einer Bevölkerung von ca. 4.000.000 Menschen gerechnet. Daher wird in Berlin dringend zusätzlicher Wohnraum benötigt. Die 49 Wohnungen leisten einen Beitrag zu dem benötigten Wohnraum.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Das mag im ersten Augenblick für Sie logisch erscheinen. Im Hinblick auf den Umweltschutz und die Politik, die Sie damit verfolgen, würde das auch Sinn machen - wie Sie in der Begründung ebenfalls geschrieben haben, käme Ihr Vorhaben ja dem Plan zu Gute, gelinde gesagt, die Autos von der Straße zu schaffen. Gleichzeitig aber lassen Sie eine Tiefgarage mit kostenpflichtigen privaten Parkplätzen bauen, die vorrangig den neuen Bewohnern des zu bauenden Gebäudes zu Gute kommt.</p> <p>Also heißt das, sie planen ein, dass die neuen Bewohner ebenfalls Autofahrer sein werden und bauen dementsprechend entgeltliche Parkplätze, welche größten Teils von den neuen Mietern genutzt werden, wobei einige der alten Anwohner wahrscheinlich die Möglichkeit haben, zu horrenden Preisen einen Parkplatz zu ergattern, wenn Sie Glück bzw. das Geld dafür haben, die große Mehrheit aber einfach keinen Parkplatz mehr haben wird, wodurch man gezwungen sein wird, durch Falschparken Ordnungswidrigkeiten zu begehen oder sein Auto zu verkaufen. Darauf läuft es ja dann letztendlich hinaus.</p> <p>Was ist denn mit den Elektroautos? Gehen wir mal davon aus, die Mehrheit der Menschen hätte sich der Umwelt willen eines der angepriesenen Elektroautos zugelegt. Das haben Sie ja wohl nicht geprüft. Wären diese jetzt gezwungen, ihre Autos zu verkaufen?</p> <p>Was gibt es denn sonst für eine Alternative, außer ab jetzt in der Kreuzung oder auf dem Bürgersteig im Halteverbot zu parken?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Tiefgarage vorgesehenen 51 Stellplätze sollen nicht nur den Mieter_innen des geplanten Gebäudes, sondern auch den übrigen Mieter_innen der Vorhabenträgerin in den angrenzenden Gebäuden gegen Miete zur Verfügung gestellt werden. Zielsetzung des Landes Berlin ist es den Umweltverbund zu stärken und die Notwendigkeit eines eigenen Pkws zu reduzieren.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Bedingungen, zu denen die Stellplätze vermietet werden sollen, sind dem Plangeber nicht bekannt und auch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Auf die Bereitstellung eines kostenfreien Park- oder Stellplatzes, der von der Allgemeinheit der Bewohnerschaft bewirtschaftet wird, besteht kein Anspruch. Vielmehr erscheint es zielführend, die Kosten der Stellplatzerstellung und -unterhaltung auf die Nutzer umzulegen.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist optimal an den ÖPNV angeschlossen. In 400 m Entfernung befindet sich der U-Bahnhof Ullsteinstraße. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aktuell befindet sich das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) im Gesetzgebungsverfahren, dass eine entsprechende EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht umsetzt. Dem Gesetzentwurf nach sollen künftig in zu errichtenden Wohngebäuden oder bei der größeren Renovierung eines Wohngebäudes mit mehr als zehn Stellplätzen künftig alle Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Das kann doch nicht Ihr soziales Engagement sein. Sie lassen dabei komplett das Interesse der alten Bewohner außer Acht.</p> <p>Es gibt zurzeit schon zu wenig Parkmöglichkeiten für Anwohner.</p> <p>Wenn am Wochenende dann noch Partylöwen die Ambersuite besuchen wollen und aufgrund des Mangels an Parkmöglichkeiten über 500m vom Etablissement entfernt vor meiner Haustür (Mo-Fr 6- 18 Uhr im halben Halteverbot) parken, muss ich gezwungenermaßen oftmals nach halbstündiger Parkplatzsuche im Parkverbot zu parken, wo das Ordnungsamt fleißig jeden Montagmorgen kommt um aufzuschreiben.</p> <p>Hätte ich neuerdings nicht die Möglichkeit, bereits um 6 Uhr bei der Arbeit zu erscheinen, hätte ich vermutlich noch viele weitere Strafzettel bekommen.</p> <p>Nun ein paar wichtige Fragen, auf die ich gerne Antworten hätte. Ich hoffe Sie beantworten diese und haben dafür entsprechende Textbausteine. Einen Verweis auf die präzise Stelle mit Hyperlinks würde ich sehr begrüßen, da ich die Pläne sehr bürgerunfreundlich erklärt finde...</p> <p>Meine Fragen:</p> <p>Gibt es eine Kompensation? Und wenn ja, wie sieht diese aus?</p> <p>Helfen Sie mir dabei, mein Auto zu verkaufen, auf das wir eigentlich angewiesen sind, um nicht zuletzt Einkäufe zu erledigen, zur Ausbildung zu fahren und Termine wahrzunehmen. (Ich beziehe ALG-2 über meine Mutter. Das Ausbildungsentgelt, das ich bekomme, wird daher angerechnet.)</p> <p>Errichten Sie neue unentgeltliche Parkplätze, die das Chaos, das Sie ansonsten verursachen, verhindern?</p>	<p>ausgestattet werden. Ladesäulen für Elektroautos sind in der Tiefgarage vorgesehen.</p> <p>Der öffentliche Parkplatz wurde unter der Voraussetzung, dass der Erhalt einer angemessenen Anzahl öffentlicher Stellplätze sichergestellt wird, an die Vorhabenträgerin veräußert. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag gemäß dem Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen. Gemäß einem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Konzept sollen 4 Parkplätze westlich vor dem Gebäude Ullsteinstraße 184A errichtet werden. Das Konzept liegt dem Fachbereich Stadtplanung und dem Straßen- und Grünflächenamt vor. Die Aussage enthält keinen Bezug zum geplanten Vorhaben und geht daher nicht in die Abwägung ein. Grundsätzlich stehen Parkplätze im öffentlichen Raum nach Verfügbarkeit der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein finanzieller Ausgleich für den Wegfall von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus gibt es im Berliner Zentrum verschiedene Angebote, die es ermöglichen, auch ohne einen eigenen PKW mobil zu sein.</p> <p>Zu den Darlegungen kann keine Aussage getroffen werden, da es an Vorhabenbezug mangelt.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>- Beispielsweise indem sie das Parkverbot in der Ullsteinstraße aufheben? Dadurch wird zwar der Verkehr unmöglich, aber das könnte ja schließlich wieder dazu führen, dass durch die Verstopfung des Verkehrs und dadurch erschwerte Parken, das Autofahren wieder unattraktiver gemacht wird, was Ihren politischen Ambitionen ja wieder entgegenkommt. Zumindest was die Anwohner mit Auto anbelangt.</p> <p>Mit der Corona-Pandemie kam zudem eine weitere Belastung. Obwohl ich davor mit der BVG zur Arbeit gefahren bin, sollte man sich ja eher nicht in die U-Bahn begeben.</p> <p>Als Risikopatient und mit weiterem Risikopatient im Haushalt, bin ich quasi gezwungen, eher das Auto zu nehmen. Soll ich jetzt immer die U-Bahn nehmen und dadurch eventuell das Leben meiner Mutter riskieren, deren mehrere Arten Rheuma und Lupus einem das Leben sowieso schwer genug machen? Oder ist das Virus doch nicht so ernst zu nehmen, dass ich mich in die U-Bahn quetschen soll, wo ich je nach Tageszeit manchmal nur 15 cm Abstand zu anderen Fahrgästen habe? Bundesgesundheitsminister Spahn und die Kanzlerin betonen die Ernsthaftigkeit der Lage. Ich glaube nicht, dass ich mit Mund-Nasen-Schutz in der U-Bahn ausreichend geschützt bin. Was soll ich Ihrer Meinung nach nun tun Herr/Frau Sachbearbeiter/in, da ich weiß, dass der Senator, das hier eh nicht liest.</p> <p>Helfen Sie mir dabei, einen Rentenantrag für meine kranke Mutter durchzubringen, weil die DRV erneut aufgrund unfassbarer Begründung meine Mutter trotz Verschlechterung des Krankheitsbildes jetzt wo es darum geht, weitere Transferleistungen zu erhalten als nicht (mehr) krank genug ansieht, während anderen das Geld hinterhergeschmissen wird, die wirklich faul sind und in manchen Fällen ihre Krankheit vortäuschen? - Das nur am Rande –</p>	<p>Zum Infektionsrisiko mit COVID-19 im ÖPNV sowie zu den weiteren Darlegungen kann keine Aussage getroffen werden, da es an Vorhabenbezug mangelt.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Bitte begründen Sie mir erneut, warum die Schaffung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage Ihrer Meinung nach eine gute Lösung für die Umwelt und gegen hohen Bevölkerungsanstieg ist.</p> <p>Bitte geben Sie mir auch eine Statistik bzw. nennen mir die Quelle, die besagten Anstieg der Bevölkerungszahl zeigt.</p> <p>Können Sie mir bitte auch begründen, warum ausgerechnet diese und keine andere eventuell leerstehende größere Fläche für Ihr Vorhaben geeignet ist? Zum Beispiel auf dem Tempelhofer Feld?</p> <p>Ist Denkmalschutz bzw. Raum für Freizeitliche Aktivitäten gewichtiger als Wohnraum und Transportmöglichkeiten?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht möglich und auch nicht das Ziel mit dem Vorhaben den Bevölkerungsanstieg zu begrenzen. Ziel des Vorhabens ist es, einen Beitrag dazu zu leisten, den in Berlin und im Bezirk auf Grund des Bevölkerungsanstiegs bestehenden Wohnungsmangel zu lindern. Das Vorhabengrundstück ist für die Errichtung von Wohnungen gut geeignet, da es sich um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche in erschlossener innerstädtischer Lage handelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Quelle, die den Bevölkerungsanstieg zeigt, ist die „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030“. Weiterhin bietet das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Bevölkerungsstatistiken an.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Deckung der Wohnungsbedarfe in Berlin befindet sich eine hohe Anzahl von Flächen in Prüf- und Planungsvorgängen. Das geplante Vorhaben, für das die Eigentümerin einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt hat, ist ein Teil davon. Die Eignung anderer Flächen und deren Verfügbarkeit ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Belange des Denkmalschutzes sind bei jeder Planung zu beachten, ggf. sind denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen. Bei Wohnbauvorhaben ist eine ausreichende Versorgung mit Frei- und Grünflächen sowie Spielflächen nachzuweisen. Die Größe an privaten Spielflächen richtet sich nach § 8 Abs. 2 der Bauordnung. Grundsätzlich sind alle privaten und öffentlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gleichgewichtig zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Warum wurde da eine Bürgerbefragung durchgeführt und nicht in diesem Fall? Sind nicht beides öffentliche Plätze.</p> <p>Ob der neu geschaffene Wohnraum denn bezahlbar wird?...</p> <p>Ich hoffe inständig Ihr Vorhaben scheitert und Sie nehmen Projekte in Angriff, die wirklich was bringen, außer Leid.</p> <p>Auch wenn ich nicht muss, entschuldige ich mich für die zusätzliche Arbeit bei dem Sachbearbeitenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Möglichkeit, sich mit Anregungen und Hinweisen an der Planung zu beteiligen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Mietkonditionen sind dem Plangeber nicht bekannt und auch nicht Inhalt des Städtebaurechts. Daher kann zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums keine konkrete Aussage getroffen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vorhabenträgerin eine in Berlin bekannte große Baugenossenschaft ist, so dass die Errichtung von Luxus- oder Eigentumswohnungen ausgeschlossen ist. Gemäß § 1 GenG (Genossenschaftsgesetz) ist der Zweck einer Genossenschaft den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Der Zweck bzw. Auftrag einer Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt ist demnach vorrangig die Förderung der Mitglieder, indem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird.</p>
6	28.10.2020	<p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>So sehr wir die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche in unserer Stellungnahme vom 16.06.2019 begrüßt haben, so sehr sind wir enttäuscht, wie wenig lt. der vorliegenden Planung für die Gesundheit der zukünftigen Bewohner getan wird. Keine unserer naturschutzfachlichen Anregungen wurde in Betracht gezogen und somit sehen wir die Gesundheit der zukünftigen Bewohner durch Lärm, Licht und Luftverschmutzung als stark gefährdet an.</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. In der Stellungnahme vom 18.06.2019 wurde eine Erhaltung von Altbäumen sowie die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes in einem frühen Planungsstadium gefordert. Die Stellungnahme war Gegenstand der Abwägung.</p> <p>Soweit es als erforderlich oder sinnvoll erachtet wurde, ist den Hinweisen der damaligen Stellungnahme gefolgt worden.</p> <p>Die vorhandenen Bäume werden – sofern integrierbar – erhalten. Die notwendigerweise zu fällenden Bäume werden nach den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung mit 32</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ersatzpflanzungen ersetzt. Für 17 Bäume ist keine Ersatzpflanzung notwendig, da es sich um Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 80 cm oder Obstbäume handelt. Im öffentlichen Straßenland an der Rathausstraße werden voraussichtlich zwei Bäume gefällt. Für diese ist jeweils eine Ausgleichszahlung zu leisten.</p> <p>Ein detailliertes Regenentwässerungskonzept ist erstellt und mit der Wasserbehörde abgestimmt worden.</p> <p>Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf die Besonnung und Belichtung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden untersucht. Die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Besonnung ist gewährleistet.</p> <p>Die Lärmkonflikte wurden in einem Gutachten untersucht und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Bestandsgebäude und der entstehende Innenhof werden durch das geplante Gebäude vom Verkehrslärm der Rathausstraße und Ullsteinstraße abgeschirmt. Das Gebäude Ullsteinstraße 184-184B ist gemäß dem Gutachten im Ausgangszustand Lärmpegeln von bis zu 61 dB(A) und das Gebäude Rathausstraße 1 Lärmpegeln von 65 dB(A) ausgesetzt. Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes kommt es zu einer Lärmreduzierung von mindestens bis zu 3,5 dB für die Ullsteinstraße 184-184B und für die Rathausstraße 1 von mindestens bis zu 0,5 dB. Für das geplante Gebäude werden entsprechend der Empfehlung des Gutachtens, um die Bewohner_innen vor dem Verkehrslärm der Rathaus- und Ullsteinstraße zu schützen, durchgesteckte Grundrisse (textliche Festsetzung Nr. 10), Schalldämmung von Außenbauteilen (textliche Festsetzung Nr. 11) sowie verglaste Außenwohnbereiche (textliche Festsetzung Nr. 12) festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Auch sehen wir die Notwendigkeit der Bebauung inzwischen kritisch, da hier lediglich im Hochpreissegment gebaut werden soll und kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Wir lehnen die vorliegende Planung daher ab.</p>	<p>Gemäß dem erstellten Verkehrsgutachten wird das Vorhaben nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs führen. Eine zusätzliche verkehrsbedingte Luftverschmutzung ist durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die baulichen Verhältnisse der Nachbarbebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauung zu einer Verschlechterung der Durchlüftung führt. Die gegenüberliegenden Kreuzungsecken sind in vergleichbarer Weise bebaut. Die thermische Situation wird gemäß dem Berliner Klimamodell auch hier als weniger günstig beurteilt. Zwischen den Außenwänden des geplanten Gebäudes und den bestehenden Nachbargebäuden Ullsteinstraße 184 und Rathausstraße 1 besteht ein Abstand von mindestens 14 m und damit eine aufgeweitete städtebauliche Situation, die eine verträgliche Durchlüftung gewährleistet. Die Bebauung bewirkt zusätzlich eine Abschirmung der bisher den Emissionen der Kraftfahrzeuge ausgesetzten Gebäude, die dadurch von Abgasen und Lärm entlastet werden, auch wenn der Hof weiterhin große Öffnungen enthält. Das Gebäude Ullsteinstraße 184-184B ist gemäß dem Lärmgutachten im Ausgangszustand Lärmpegeln von bis zu 61 dB(A) ausgesetzt und das Gebäude Rathausstraße 1 Lärmpegeln von 65 dB(A). Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes kommt es zu einer Lärmreduzierung von mindestens bis zu 3,5 dB für die Ullsteinstraße 184-184B und für die Rathausstraße 1 von mindestens bis zu 0,5 dB. Negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insofern nicht erkennbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Mietkonditionen sind dem Plangeber nicht bekannt und auch nicht Inhalt des Städtebaurechts. Daher kann zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums keine konkrete Aussage getroffen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vor-</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Wir sind enttäuscht, dass in der vorliegenden Planung nicht mal das Mindestmaß des durchwurzelbaren Teils der Dachbegrünung textlich festgesetzt werden soll. Bei 0,06 m schaffen u. E. gerade mal die kleinwüchsigsten Sedumarten sich überhaupt zu halten. Das Substrat wird bei den zunehmenden Trockenperioden und steigenden Temperaturen sehr schnell austrocknen, zumal das Entwässerungskonzept lediglich Rigolen am Boden, aber kein Retentionsdach auf dem Wohnhaus vorsieht. Mit einer Erddeckung von 0,06 m wird auch kein Lebensraum für Insekten geschaffen, sondern lediglich eine Nahrungsfläche für fliegende Insekten. Aber um den Verlust der vielen Bäume und Sträucher als Rückzugs- und Nahrungshabitat für Insekten und Vögel auszugleichen, müsste ein Dachbegrünungskonzept umgesetzt werden, wie es Prof. Brenneisen der ZHAW entwickelt hat.¹</p> <p>Die Gründächer hätten auch mit Solaranlagen kombiniert werden können und hätten deren Leistung begünstigt.² Doch selbst das ist nicht in Betracht gezogen worden.</p>	<p>habenträgerin eine in Berlin bekannte große Baugenossenschaft ist, so dass die Errichtung von Luxus- oder Eigentumswohnungen ausgeschlossen ist. Gemäß § 1 GenG (Genossenschaftsgesetz) ist der Zweck einer Genossenschaft den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Der Zweck bzw. Auftrag einer Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt ist demnach vorrangig die Förderung der Mitglieder, indem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Bauvorhaben ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Derzeit ist die Fläche weitgehend versiegelt (Parkplatzanlage), so dass auch mit dem gewählten Ansatz eine Diversifizierung und Verbesserung der Biotopstrukturen verbunden ist. Gemäß textlicher Festsetzung 16 wird der Gesamtaufbau der extensiven Begrünung mit 0,1 m und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mit min. 0,06 m qualitativ für mind. 650 m² Dachfläche festgeschrieben. Diese Aufbaustärke entspricht den Regeln der Technik für extensive Dachbegrünungen (hier FLL-Dachbegrünungsrichtlinie) und hat umfangreiche stadtklimatische und ökologische Auswirkungen. Das Entwässerungskonzept ist mit der Wasserbehörde des Landes Berlin abgestimmt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde geprüft auf dem Dach des geplanten Gebäudes eine Photovoltaikanlage zu errichten um Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung mit regenerativem Strom zu betreiben. Im Zuge der Vorhabenkonkretisierung wurde dies jedoch verworfen, da es sich in der Abwägung als sinnvoller erwies die Warmwasserversorgung zukünftig über eine Abwasserwärmrückgewinnung sicherzustellen.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Auch wenn textlich festgelegt wurde, dass „Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind“, nutzt das wenig, wenn die Tiefgarage nicht unter dem Haus, sondern unter dem Innenbereich angesiedelt wird. Wenn die Tiefgarage zumindest teilweise unter das Haus versetzt worden wäre, hätten zumindest Teilbereiche im Innenbereich entsiegelt und als lebendige Bodenschicht zurück gewonnen werden können.</p> <p>Entsiegelte Flächen sind in Zeiten des Klimanotstandes umso wichtiger, als eine Deckschicht, welche über einer Tiefgarage aufgetragen wird, die nur die Anpflanzung von Blumen und kleinen Sträuchern zulässt, aber nicht zur Versickerung von Regenwasser und Rückgewinnung von Grundwasser dient. Selbst Obstbäume können erst ab einer Mindestdeckung von 0,8 m durchwurzelbare Substratschicht gepflanzt werden. Auch die Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung sieht eine Mindestdeckung von 0,8 m über der Tiefgarage vor und ist bzgl. Verdunstung danach berechnet. Eine Abweichung davon führt zur Verfälschung der Ergebnisse und muss eine Neuberechnung der Versickerungs- bzw. Verdunstungsrate nach sich ziehen.</p> <p>Auch gibt es keine textliche Festsetzung bzgl. der Neupflanzung von Bäumen für den Verlust des vorhandenen Altbaumbestandes. Es verbleiben lediglich Straßenbäume. Neupflanzungen hätten z. B. auf der gewonnenen, entsiegelten Fläche im Innenbereich zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse angepflanzt werden können. Aber auch Versickerungsmulden können mit Bäumen bepflanzt werden.³ Doch beides wurde nicht geplant. Unter „Abstandsgrün“ kann alles verstanden werden, aber nicht unbedingt Bäume. Es fehlt zudem die Festlegung, dass nur heimische, standortgeeignete Arten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage kann nicht unter das Haus geschoben werden, da die Kellerräume unter dem Haus zwingend für die Hausanschlüsse, Elektroverteiler und Heizungstechnik sowie für die Unterbringung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze (mindestens 49, geplant sind 100) und der Mieterkeller benötigt werden. Außerdem benötigen die Sicherheitstreppe Räume diverse Vorräume und Schleusen mit festgelegten Raumbreiten und Abständen (3m). Aufgrund dieser Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen und den Brandschutzanforderungen wird die vollständige Kellergeschossfläche unter dem Haus benötigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgesetzt werden, dass die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6 m betragen muss. Dies liegt darin begründet, dass die Traglast der Tiefgarage begrenzt sein wird und auch Bäume über der Tiefgarage gepflanzt werden sollen. Nach Auskunft des Grün- und Freiflächenplaners ergibt sich für große Teile des begrüntes Daches der Tiefgarage jedoch eine Überdeckung von 0,8 m, da die Oberfläche der Erdschicht modelliert ausgebildet wird.</p> <p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Eine textliche Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen ist nicht erforderlich. Die Neupflanzung von Bäumen wird über den mit den Fachbehörden abgestimmten Grün- und Freiflächenplan als Anlage des Durchführungsvertrages geregelt. Gemäß dem Grün- und Freiflächenplan sollen 32 Bäume neu gepflanzt werden und eine hochwertige Grüngestaltung des Innenhofes erfolgen. Auf im Grün- und Freiflächenplan festgelegten Flächen sollen Hecken bzw. Sträucher mit einer Wuchshöhe von bis zu 1,20 m angepflanzt werden. Im Durchführungsvertrag</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>zu verwenden sind. Auch ein Mindestmaß für die Pflanzen (Stammumfang für Bäume, Mindesthöhe für Sträucher nach Verschulung) fehlt.</p> <p>Eine weitere Verbesserung der klimatischen Bedingungen vor Ort, besonders in Anbetracht der Lage des Plangebiets an zwei stark frequentierten Straßen (s. Verkehrs- und Lärmgutachten), hätte durch die Festlegung von Fassadenbegrünungen erreicht werden können, die gleichzeitig zu mehr Feinstaubbindung, Sauerstoffproduktion, aber auch als Schallschutz und Dämmung führen würde.</p> <p>Es fehlen Vorgaben bzgl. der zu verwendenden Beleuchtung (warmweißes Licht, etc.) zur Verringerung der Lichtverschmutzung und Schaffung gesunder Schlafbedingungen.</p> <p>Auch Festlegungen zum Schutz gegen Vogelschlag wurden vernachlässigt, obwohl verglaste Loggien gegen den Verkehrslärm gebaut werden müssen und der Senat es vorgibt. ⁴</p> <p>Das artenschutzrechtliche Fachgutachten lehnen wir ab, da die Begutachtung im Winter durchgeführt wurde, obwohl bereits Anfang</p>	<p>werden zudem Pflanzqualitäten festgelegt. Demnach sind bei Neupflanzung von Bäumen heimische, standortgeeignete Arten zu verwenden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ist aufgrund der vorhandenen ökologischen Situation (Versiegelung) nicht erforderlich und auch nicht begründbar. Eine Verschlechterung des ökologischen Zustands im Geltungsbereich ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Möglichkeit der Festsetzung eines Beleuchtungskonzeptes im Bebauungsplan zur Schaffung gesunder Schlafbedingungen, da dieser Sachverhalt nicht bodenrechtlicher Natur ist. Die Vorhabenträgerin wird nach eigener Auskunft im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung jedoch ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept umsetzen. Es sollen Pollerleuchten mit Ausleuchtungsausrichtung und Vermeidung von diffuser Abstrahlung, Pollerleuchten mit reduzierter zylindrischer Formensprache sowie als Leuchtmittel LED zum Einsatz kommen. Die Lichtsteuerung wird zeit- und dämmerungsabhängig sein. Dies wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein „normales“ Wohngebäude, welches sich hinsichtlich der Befensterung nicht wesentlich von anderen Gebäuden unterscheidet. Insofern besteht hier kein Anlass für besondere Maßnahmen. Die Gebäude stehen auch nicht in bekannten Vogelfluglinien, sondern vor anderen Gebäuden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>2019 feststand, dass dies durchgeführt werden muss. Auch die Biotoptypenkartierung ist bereits in 2018 erfolgt. Wieso konnte das artenschutzrechtliche Gutachten nicht innerhalb der Brutsaison durchgeführt werden. Selbst wenn die Beauftragung erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Juni 2019 hätte erfolgen können, so wäre eine Begutachtung der Planfläche im Frühjahr und Sommer 2020, statt nur im Januar 2020 möglich gewesen. Im Januar sind zwar die Bäume gut einsehbar, aber es ist kein Brutgeschehen in den Bäumen und Sträuchern oder das mögliche Jagdhabitat von Fledermäusen nachweisbar. Somit lässt sich lediglich eine Potentialeinschätzung vornehmen, aber niemals ein anerkanntes Fachgutachten. Wir fordern daher, dass entweder ein neues Gutachten in der kommenden Brutsaison mit mind. 4 Begehungen durchgeführt wird oder von vornherein Niststätten in der Fassade des neuen Gebäudes mittels Niststeinen (mind. 10 Stück) geschaffen werden.</p> <p>¹ https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/wgic_vortraege/Brenneisen_Stephan.pdf ² https://www.regenwasseragentur.berlin/gruendach-solar/ ³ https://www.sieker.de/fachinformationen/regenwasserbewirtschaftung/versickerung/article/versickerungsmulden-156.html ⁴ https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml</p>	<p>Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Vorhabenträgerin eine Begehung durch einen Artenschutzsachverständigen durchführen lassen, um gemäß § 2 Abs. 2 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vom 03. September 2014 auszuschließen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind. Unabhängig davon wird die Vorhabenträgerin gemäß im Durchführungsvertrag aufzunehmender Regelung Nistkästen im Bereich des Innenhofes und an der Fassade anbringen lassen.</p>

4. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der Auswertung des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen die eingegangenen Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren zu keiner Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Die Begründung wird jedoch insbesondere hinsichtlich der wegfallenden Park- und Stellplätze fortgeschrieben. Einige Regelungen des Durchführungsvertrags werden gemäß den Anmerkungen der Wohnungsbauleitstelle angepasst und es werden Regelungen im Durchführungsvertrag ergänzt.

Der Durchführungsvertrag wurde auf Hinweis des Jugendamtes hinsichtlich der Auswahl der Pflegeperson für die Kindertagespflegestelle geändert.

Ferner erfolgten redaktionelle und inhaltliche Änderungen gemäß den Hinweisen der Wohnungsbauleitstelle.

Zusätzlich wurde jeweils eine Regelung zu Pflanzqualitäten bei Neupflanzung von Bäumen, zur Sicherstellung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie eine Regelung zum Anbringen von Nistkästen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, den 19.02.2021
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Grabmann

Gruppenleitung verbindliche Bauleitplanung