

Bezirksamtsvorlage Nr. 1732
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **02.11.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über das Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-107 „Berliner Stadtmission“ für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
2. Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
3. Für den Bebauungsplanentwurf wird die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
- a) Personalrat: nein
 - b) Frauenvertretung: nein
 - c) Schwerbehindertenvertretung: nein
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss des Anhörungsergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-107 „Berliner Stadtmission“ für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am .11.2021 beschlossen:

1. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
2. Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
3. Für den Bebauungsplanentwurf wird die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Begründung:

zu 1., 2.: siehe Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II-7b-1VE (Anlagen 1 und 2).

zu 3.: Das Verfahren soll auf Grundlage des konkretisierten Bebauungsplanentwurfs 1-107 mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt werden.

A) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
Baugesetzbuch (BauGB)
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe

Anlagen:

- 1) Zusammenfassung der Ergebnisse und Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch
- 2) Zusammenfassung der Ergebnisse und Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch
- 3) Bebauungsplanentwurf 1-107 vom 02.07.2019 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB

Beschluss-Nr.: 1650
des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 21.11.2021
(BA-Vorlage-Nr.: 1732)

Beschluss über das Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-107 „Berliner Stadtmission“ für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

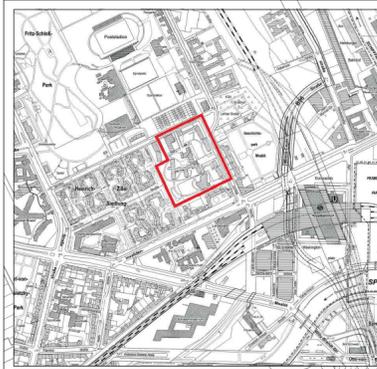
Beschlusstext:

- I. Das Bezirksamt beschließt:
 1. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
 2. Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
 3. Für den Bebauungsplanentwurf wird die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.
- II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigelegte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
- III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung bitten wir der o. g. Vorlage zu entnehmen.

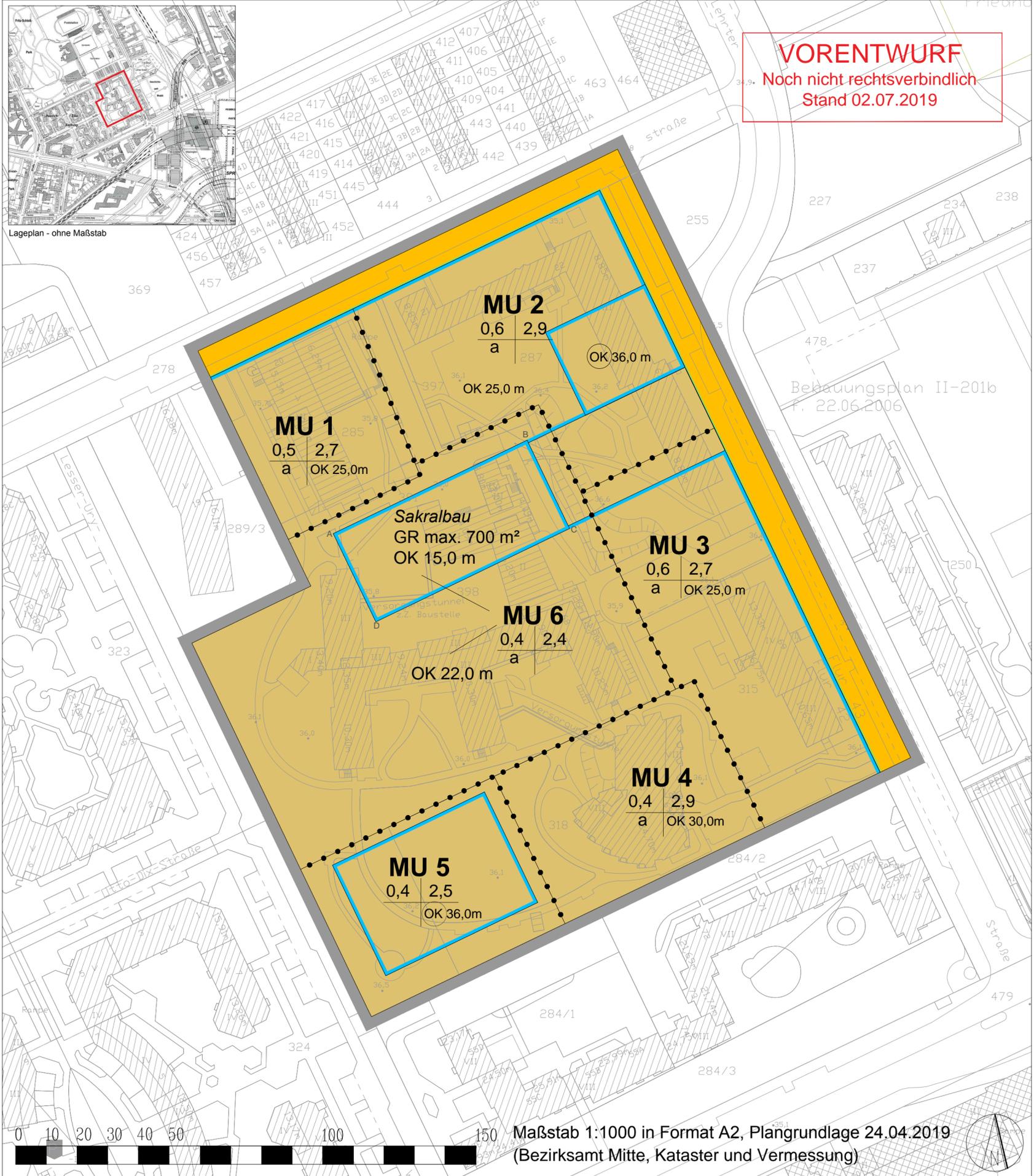

Bezirksbürgermeister von Dassel


Bezirksstadtrat Gothe



Lageplan - ohne Maßstab

VORENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich
 Stand 02.07.2019



Bebauungsplan 1-107

"Berliner Stadtmission"

für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im
 Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Legende

- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Teilgebiet** Nutzungsschablone
- GRZ | GFZ GRZ - Grundflächenzahl | GFZ - Geschossflächenzahl
- Bauweise | Oberkante Bauweise - a = abweichend | Oberkante - maximal / zwingend (OK)
- GR = zulässige Grundfläche
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen zum Nutzungsmaß
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geltungsbereichsgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In den Teilgebieten MU 4 und MU 5 sind mindestens 75 von Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
3. In den Teilgebieten MU 2, 3 und 6 dürfen in Wohngebäuden 10 von Hundert der zulässigen Geschossfläche nur für die Wohnraumversorgung für Studierende oder für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind oder waren (Menschen mit einem Hilfeanspruch nach §§67ff SGB XII) errichtet werden.
4. Innerhalb der Fläche ABDCA im Teilgebiet MU 6 sind nur die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. (Sakralbau)
5. Auf der Fläche ABDCA im MU 6 kann die maximale Höhe durch einen Glockenturm bis zu einer Gesamthöhe von 36,0 m überschritten werden.
6. Technische Aufbauten sind bis zu 1,5 m über der zulässigen OK zulässig, sofern sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen, die eingehaust sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls bis zu 1,5 m über der zulässigen OK zulässig. Die Aufbauten dürfen max. in einem Winkel von 60° hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten.
7. Für die Teilgebiete MU 1, 2, 3, 4 und 6 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind auch Baukörper über 50 m Länge, die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Die Dachflächen von Neubauten bis 30 m Gebäudehöhe sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und zu mindestens 50 Prozent zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für den Bereich mit der Bezeichnung Sakralbau in MU 6.
10. In den Teilgebieten MU4 und MU5 wird die Überschreitung der jeweiligen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO auf maximal 25 % beschränkt.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
 - Fachbereich Stadtplanung -

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 03.07.2019 wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht in Kapitel 2) vom Bezirksamt Mitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.08.2019 gebeten. Dem Schreiben wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 vom 02.07.2019 mit Begründung beigelegt.

Zwei Behörden baten um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 28.08.2019 gewährt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 31 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Vier Stellungnahmen davon wurde verspätet eingereicht.

In 14 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 17 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten. In Kapitel 4 der Begründung werden die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und abgewogen.

Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

- Übergeordnete Ziele der Raumplanung, der Stadtentwicklungs- und bezirklichen Planungen
- Verfahrensart
- Erschließung, Durchwegung, Fuß- und Radverkehr
- Verkehr, ruhender Verkehr sowie erforderliches Verkehrsgutachten
- Berliner Modell, Wohnfolgebedarfe/soziale Infrastruktur u.a. Kita, Spielplätze, Grünflächen)
- Natur und Umwelt (u.a. BFF, Regenwasserbewirtschaftung, Baumbestand, Artenschutz)
- Nutzungskonzept, Immissionsschutz
- Maß der baulichen Nutzung
- Altlasten

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führen im weiteren Verfahren zu/zur

Konkretisierungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

Redaktionellen Ergänzungen und Korrekturen der Begründung

Regelungsbedarfen im städtebaulichen Vertrag

Erstellung von Fachgutachten (Verkehr, Schall)

weiteren Prüfaufträgen und Abstimmungserfordernisse

(siehe die differenzierte Darstellung in der Abwägungstabelle)

Die Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundsätze der Planung. Das Verfahren wird nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Berlin, 26.10.2021

Gothe

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Anlage: Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

zum Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 vom 02. Juli 2019 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 03. Juli 2019 44 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15. August 2019 aufgefordert. Es folgten insgesamt 31 Rückantworten, 24 hiervon mit Anregungen und Hinweisen.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanvorentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Behörde/TÖB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	Senatsverwaltung für Finanzen I D 15	14.08.2019	Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme ist mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.
2	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A	06.08.2019	Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen zu den Zielen des B-Planverfahrens 1-107 "Berliner Stadtmission".	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.
3	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Abteilung I B 31 / 34	16.07.2019 Falsches Datum auf Dokument (16.08.2019)	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1). <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der Geltungsbereich liegt innerhalb der FNP-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung". Dieser Aspekt ist in der Begründung unter Punkt I.3 inhaltlich zu nennen und unter Punkt II.2 inhaltlich sowie fachlich auszuführen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Die Zitate und Ausführungen zum StEP Zentren und StEP Industrie und Gewerbe unter Punkt I.3 entsprechen nicht den aktuellen Beschlussfassungen:</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - StEP Wirtschaft 2030 Senatsbeschluss am 30.04.2019; - StEP Zentren 2030 Senatsbeschluss am 12.03.2019 	
4	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
5	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Grundsatzfragen der Straßenplanung IV B 15	16.07.2019	Aus der Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung gibt es keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.
6	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VIII D25		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
7	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 38	12.07.2019	<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie der Bebauungsplanentwurf, Dokumente zum Masterplan und zum Umweltbeitrag.</p> <p><u>Luftreinhalteplanung</u> Zum Bebauungsplan-Vorentwurf 1-107 „Berliner Stadtmission“ gibt es aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken und Anmerkungen.</p> <p><u>Lärminderungsplanung</u></p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

			<p>Bei der Bewertung der Immissionsbelastungen durch Verkehrsgeräusche ist bezüglich der Kurvengeräusche der Straßenbahnen, der S-Bahn und der Eisenbahnen zu beachten, dass der Mittelungspegel die Belastungs- und Belästigungswirkung von Kurvenquietschen nur unzureichend widerspiegelt.</p> <p>Bisher sind für MU in der DIN 18005 keine schalltechnischen Orientierungswerte vorgegeben. Bei der Bewertung der Verkehrsgeräusche sollte auch die Art der Nutzung (Anteil Wohnen) einbezogen werden. Bei einem Anteil von beispielsweise 50:50 wird empfohlen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 zur Orientierung zu nutzen. Bei höherem Wohnanteil sollten diese Werte noch unterschritten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 18005 aktuell überarbeitet wird. Gegebenenfalls ist die aktualisierte Fassung für die Bewertung der Geräusche heranzuziehen.</p> <p>Der Lärmaktionsplan Berlin wird aktuell fortgeschrieben, der Entwurf wird demnächst öffentlich ausgelegt und voraussichtlich im Herbst dem Senat zur Zustimmung vorgelegt.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bewerten, wird empfohlen den „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) zu nutzen. Dieser Leitfaden befindet sich aktuell in der Fortschreibung, diese soll in 2019 abgeschlossen</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Anteil des Wohnens im Gebiet soll etwa ein Drittel betragen. In der Praxis werden derzeit für ein MU analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) erhöht und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI angewendet. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt, die geltenden Werte der einschlägigen Vorschriften werden beachtet. Evtl. erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich festgesetzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird die aktuelle Fassung des „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ den Beurteilungen zu Grunde gelegt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

			<p>sein. Je nach zeitlichem Verlauf ist der aktualisierte Leitfaden zu verwenden.</p> <p>Es sollte im weiteren Verfahren auch geprüft werden, inwieweit das im Entwurf des „Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023“ behandelte Thema der Ruhe- und Erholungsräume einzubeziehen ist und hierzu Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen sind.</p> <p>Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des <u>anlagenbezogenen Lärmschutzes</u> derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen bezüglich Ruhe- und Erholungsräumen geprüft. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Umwelt- und Naturschutzamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat seine Anregungen vorgebracht. <i>siehe Stellungnahme 25 und 26</i> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
8	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V	06.08.2019	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B 1, V B B, V D 21, V B A, V O S, V B D, V B C, V C B, V C A Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
9	Landesdenkmalamt Berlin LDA 24	31.07.2019	<p>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Das geplante Vorhaben führt jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der benachbarten Gesamtanlage „Zellengefängnis Moabit“ (Nr. 09050274).</p> <p>Das Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Gegen das Vorhaben bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

10	Berliner Feuerwehr	23.07.2019	<p>Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siehe Anlagen - es sind keine Löschwasserbrunnen/ Zisternenbauwerke vorhanden. <p>Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) <p>Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gegenwärtig gewährleistet. <p>Sonstige Bemerkungen: Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden gesichert bleiben. Zu geplanten Bauvorhaben werde ich im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die brandschutztechnischen Anregungen oder Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung und Sicherung der Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebiets betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen grundsätzlich eine Anfahrbarkeit der geplanten Bebauung durch Feuerwehrfahrzeuge. Die Berücksichtigung erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
----	--------------------	------------	---	--

			<p>Ergänzend weise ich darauf hin, dass bei einer Errichtung der in der Anlage dargestellten geplanten Wohnbebauung ("Verdichtung") auf dem o. a. Areal gleichfalls die Errichtung von Flächen für die Feuerwehr (gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) sowie einer ausreichend dimensionierten Löschwasserversorgung erforderlich ist.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
11	Berliner Stadtreinigung	13.08.2019	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung hinzuweisen.</p> <p><u>Behälterstandplätze und Transportwege</u> Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die baulichen Erfordernisse betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht keine Neuplanung oder Änderung bestehender Straßen vor. Die Anforderungen an die Beschaffenheit und Lage der Behälterstandplätze und Transportwege betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie</p>	
--	--	---	--

			<p>gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p>	
12	BVG, Zentrale Leitungsverwaltung	22.07.2019	<p><u>Stellungnahme Produktplanung</u></p> <p>Bezüglich der vorhandenen Verkehrserschließung (Kapitel I.2.6) ist anzumerken, dass in der Lehrter Straße derzeit nur die Buslinien 120 und 123 verkehren. Die Linien 245 und N40 befahren die Invalidenstraße.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch der geplante Ausbau des Straßenbahnnetzes über den Hauptbahnhof hinaus, so dass in der Invalidenstraße mit der nahegelegenen Haltestelle Lesser-Ury-Weg auch ein leistungsfähiges Schienenverkehrsmittel in Ost-West-Relation erreicht werden kann. Daher ist eine fußläufige Öffnung des B-Plan-Gebietes in Richtung Lesser-Ury-Weg vorzusehen. Vom Erhalt der Haltestellen und der Endstelle in der Lehrter Straße und der Seydlitzstraße gehen wir aus.</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u></p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung bzw. Weiterführung der Planung und der sich daraus ergebenden Arbeiten, gemäß den uns zugestellten Planunterlagen, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. In diesem Zusammenhang muss geprüft werden, ob die derzeit genutzte Busendhaltestelle im Bereich Lehrter Str. / Seydlitzstr., im Zuge der vom Senat geforderten</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die aktuelle Linienführung wird in der Begründung übernommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der besagte Bereich der Endhaltestelle liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den Bereich der von der BVG genutzten Durchfahrt sieht der Bebauungsplan lediglich die bestandsorientierte Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vor. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Elektrifizierung der Buslinien, noch ausreichend ist, oder ob sich hier ein Mehr an Platzbedarf ergibt.</p> <p>Ergänzend kann darauf hingewiesen werden, dass es aktuelle Planung über die Verlängerung der Straßenbahntrasse von der Invalidensiedlung bis zum U Turmstraße gibt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
13	Berliner Wasserbetriebe	17.07.2019	<p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Der Hausanschluss DN 150 GGG (zwischen Seydlitzstraße 19-20) und der Hausanschluss DN 100 GG (östlich Lehrter Straße 67) sind durch eine Ringleitung miteinander verbunden. Zu dieser Leitung können die BWB keine Aussage machen, da sie sich nicht in der Rechtsträgerschaft der BWB befindet.</p> <p>Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

		<p>Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von Neubauten sowie eine Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen für MU 4 und MU 5, um das Maß der Neuversiegelung minimieren zu können. Durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, einer durchweg guten Versickerungsfähigkeit der sandigen Böden werden Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Der Erschließungsnachweis im Rahmen des Bebauungsplans ist ausreichend, daher kann auf die Aufnahme in der Textlichen Festsetzung verzichtet werden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
--	--	--	--

			<p>Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, den hohen Anteil an begrünten Dächern und einer durchweg guten Versickerungsfähigkeit der sandigen Böden werden Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete technische Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Der Erschließungsnachweis im Rahmen des Bebauungsplans ist ausreichend, daher kann auf die Aufnahme in der Textlichen Festsetzung verzichtet werden. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
--	--	--	--	---

			<p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. - Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. - Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
--	--	--	--	---

			<p>- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5.12	24.07.2019	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><u>Erläuterungen</u> Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Prüfung Ihrer Planung auf Vereinbarkeit mit den nunmehr gültigen Erfordernissen der Raumordnung ergibt, dass der vorliegende Vorentwurf vom 02.07.2019 an die Ziele des LEP HR angepasst ist: Nach den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Gemäß Ziel Z 5.6 Abs. 1 LEP HR ist in Berlin und dem Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
15	Handwerkskammer Berlin		Keine Stellungnahme eingegangen.	-

16	Industrie- und Handelskammer zu Berlin	29.07.2019	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf 1-107 "Berliner Stadtmission" haben wir keine Einwände oder Ergänzungen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns über die weitere Entwicklung des Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
17	Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Berlin	19.08.2019	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
18	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	10.07.2019	<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 GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

			<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Hand-schachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Hand-schachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Plan-unterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Aus-kunftserteilung 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 ei-gene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens berücksichtigt. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens berücksichtigt. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.</p> <p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, Berlinlicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von Vattenfall Europe Business Services GmbH (im Namen der Stromnetz Berlin GmbH) keine Anregungen zu vorhandenen Gas-Straßenbeleuchtungen vorgebracht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
--	--	---	---

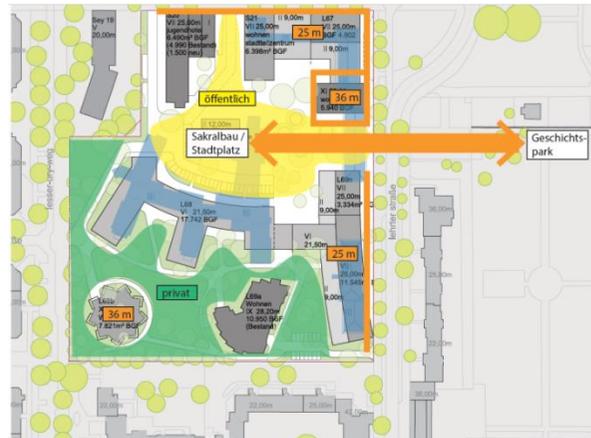
19	Vattenfall Europe Business Services GmbH (Stromnetz Berlin GmbH)	17.07.2019	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 20730 und die Übergabestation 29639 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung ist ggf. eine Verlagerung der oben genannten Übergabe- und Netzstationen sowie der jeweils zuführenden Kabeltrassen notwendig.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 11 OkV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
19 a	Vattenfall Wärme GmbH	28.08.2019	<p>Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG, welche im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind. Es handelt sich um eine erdverlegte, im Gebäude Lehrter Straße 69 kellerverlegte Versorgungsleitung (Nennweiten ON 200/200/250). Diese verläuft nördlich beginnend in der Seydlitzstraße bis hin zum Gebäude Lehrter Straße 75. Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine erdverlegte Versorgungsstrasse mit den Nennweiten ON</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

			80/65/100 zur Versorgung des Gebäudes Lehrter Straße 69A. Wir bitten Sie, die vorhandenen Anlagen zu berücksichtigen.	
20	Verkehrslenkung Berlin (VLB)		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
21	Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Stadt 1 202	04.07.2019	<p><u>1. § 5 BauO Bln ist zu beachten</u> Die Errichtung von Zu- oder Durchgängen, bzw. Zu- oder Durchfahrten, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr.</p> <p><u>2. § 6 BauO Bln ist einzuhalten</u> Abstandsflächen der Gebäude. Beachtung der sicherheitstechnischen Mindestanforderungen.</p>	<p>Die wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Zu- oder Durchgängen, bzw. Zu- oder Durchfahrten, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen grundsätzlich eine Anfahrbarkeit der geplanten Bebauung durch Feuerwehrfahrzeuge. Die Berücksichtigung erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Bei der Planung und der Ausweisung der Bauflächen können die Abstandsregelungen der Bauordnung von Berlin größtenteils eingehalten werden. Nur bei den Teilgebieten MU 2 und MU 5 mit den zwingenden Höhen mit Oberkanten von 36,00 m über Gehweg wird von den Abstandsflächenregeln abgewichen. Sie liegen über Straßenmitte bzw. auf den Nachbargrundstücken. Diese Abweichung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen zur Bildung von Bezugspunkten und Erhaltung einer durchgrüneten Stadtlandschaft beabsichtigt. Zu den umliegenden Wohngebäuden wird ein aus-</p>

			<p><u>3. § 8 BauO Bln ist zu beachten</u> Freihaltung von nicht überbaubaren Flächen für die notwendigen Kinderspielplätze. Je Wohnung ist eine Kinderspielplatzfläche von 4 m² anzulegen.</p> <p><u>4. § 49 BauO Bln ist einzuhalten</u> Freihaltung von nicht überbaubaren Flächen für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzer und Rollstuhlnutzerinnen, sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.</p>	<p>reichender weiter Abstand eingehalten, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Beachtung der sicherheitstechnischen Mindestanforderungen, insbesondere brandschutztechnischer Vorschriften, erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Nachweis ausreichender Flächen erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Grundsätzlich stehen im zum Wohnen zugeordneten Bereich im Süden des Plangebietes ausreichend große Flächen zur Verfügung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Nachweis ausreichender Flächen erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
22	Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Fachbereich Denkmalschutz Stadt 3	12.07.2019	<p>Gegen die Planung können aus Sicht des Fachbereiches Denkmalschutz keine fachlichen Bedenken geltend gemacht werden.</p> <p>Im späteren Verfahren - spätestens im Baugenehmigungsverfahren - wird sicherlich eine Abstimmung der farblichen Gestaltung der Eckbebauung Seydlitzstraße/Lehrter Straße mit dem Denkmalschutz erfolgen müssen, da hier ein unmittelbarer Sichtbezug zum östlich gegenüberliegend beginnenden Denkmalbereich (Gesamtanlage) Zellengefängnis gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren, spätestens im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

23	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt - Kataster und Vermessung -	16.07.2019	<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 1-107 habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Verlauf der Grenzen der unterschiedlichen Festsetzungen zum Nutzungsmaß muss zur Verortung durch Maßangaben ergänzt werden. Ebenso fehlen die Maße der Baugrenzen. - In der Begründung unter I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse muss es heißen: „... sowie die Straßenflurstücke tlw. 278 Flur 42 Gemarkung Tiergarten (Seydlitzstraße)...“ - Der Bebauungsplan 1-50VE sollte eventuell auch in der Begründung genannt werden, da er im 30-Meter-Puffer um den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-107 liegt und in der Planzeichnung abgebildet werden muss. - Bei der Angabe der Oberkante fehlt der Bezug zur Höhe (z. B. über NHN oder über Gehweg). 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. In der Planzeichnung werden die entsprechenden Maßangaben ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend geändert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung und Planzeichnung werden entsprechend geändert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung und Planzeichnung werden entsprechend geändert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
24	Bezirksamt Mitte von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	.07.2019 unvollständiges Datum im Dokument	<p>1. Differenzen des B-Plan-Entwurfes zum BA-Beschluss 379/2018 vom 27.03.2019 einschließlich Masterplan 2017</p> <p>Am 27.03.2018 beschloss das Bezirksamt die Umsetzung des Konzeptes „Bildungs- und Kulturbrücke“. Aus dem Konzept wurde der vorliegende Masterplan 2017 entwickelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

Der Masterplan 2017 stellt im zentral gelegenen Bereich rund um den Sakralbau und Stadtplatz öffentliche Flächen mit Wegeverbindungen zur Seydlitzstraße und zum Geschichtspark dar.



Prinzipien des Masterplans, Zusammenstellung und Skizze Jahn, Mack & Partner 2019

In dem vorliegendem B-Plan-Entwurf fehlen jedoch öffentliche Gehrechte, die zu berücksichtigen sind. Für den Stadtplatz und für die öffentlichen Zuwegungen zur Seydlitzstraße und zum Geschichtspark der Lehrter Straße sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen. Der Stadtplatz und die Wege sind mit Beleuchtung anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Allgemeinheit dauerhaft und jederzeit zugänglich zu machen. Es sind vertragliche Regelungen (s.u.) erforderlich, in denen die Berliner Stadtmission der Sicherung von Gehrechten durch die Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten sowie der Übernahme der Verkehrssicherung zustimmt.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Bebauungsplan für den Stadtplatz und für die öffentlichen Zuwegungen zur Seydlitzstraße und zum Geschichtspark der Lehrter Straße Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden können und welche vertraglichen Regelungen oder Dienstbarkeiten hierfür erforderlich werden.

Die Sicherung der Beleuchtung von Wegen und Plätzen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

			<p>2. Stufenweise Entwicklung – vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Der Begründung ist zu entnehmen, dass mehr Wohnungen im Vergleich zur rückgebauten Wohnfläche entstehen sollen, der Wohnanteil von insgesamt einem Drittel mit Schwerpunkt im südlichen Teil des Geländes liegen wird und dem Wohnungsmarkt ca. 26.500 m² Wohnbaufläche zugeführt wird. Es sollte analysiert werden, wie hoch die geplante Wohnbaufläche im Vergleich zum derzeitigen Bestand ist. Vorgesehen ist die Entwicklung des Quartiers in mehreren Bauabschnitten bzw. Bauphasen über die nächsten Jahrzehnte (bis 2045).</p> <p>Es wird vorgeschlagen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und mit der Berliner Stadtmission einen Durchführungsvertrag abzuschließen, der die langfristige Entwicklung berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag könnten die Verpflichtungen für die aus dem Vorhaben entstehenden Folgemaßnahmen vertraglich gesichert werden.</p> <p>Hierzu können insbesondere gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vertragliche Sicherung der Förderziele, - Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist in den entsprechenden Bauabschnitten, - Errichtung von preiswertem Wohnraum, - Herstellung von öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen auf dem Grundstück der Stadtmission, - Kostenbeteiligung für die Herstellung von zusätzlichen Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen, 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anteil des Wohnens im Gebiet soll weiterhin etwa ein Drittel betragen. Derzeit stehen im Bestand ca. 14.000 m² Geschossfläche, die für Wohnen verwendet werden, zur Verfügung. In Zukunft kann von ca. 34.000 m² Geschossfläche für diese Zwecke ausgegangen werden. Dies entspricht einem Plus von ca. 20.000 m².</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der langfristig angelegten Entwicklungsperspektive bis etwa 2045 sollen im Bebauungsplan gewisse Entwicklungsspielräume gegenüber dem Masterplan vorgesehen werden. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich die BGF von rund 37.000 m² (im Bestand) auf ca. 93.000 m² erhöhen. Allerdings ist heute noch nicht klar, wie sich in Zukunft die Aufgaben und die damit verbundenen Anforderungen der Berliner Stadtmission verändern und in welchen Phasen sich das Gelände baulich entwickelt. Aufgrund der langfristig angelegten Entwicklungsperspektive liegen für die einzelnen Teilgebiete keine abgestimmten konkreten städtebaulichen Planungen zu Grunde. Damit können für die einzelnen Vorhaben keine Fristen der Realisierung fixiert werden, wie es für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblich wäre. Zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Berliner Stadtmission verfolgten Ziele wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der das Städtebauliche Konzept des Mas-</p>
--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Kostenbeteiligungen für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, - Verpflichtung zur Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, - Kostentragung für die Herstellung von wohnungsnahen Grünflächen, - Erstellung eines Fachgutachtens zu den verkehrlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung vorliegender Verkehrsgutachten, - usw. <p>Nach den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung besteht die Möglichkeit, bei Bebauungsplanvorhaben auch bei Unterschreitung mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen, Verträge in Anlehnung an das Berliner Modell zu schließen. Diese Anwendungsmöglichkeit sollte geprüft werden.</p> <p>3. Vertragliche Sicherung der Förderziele Mit BA-Beschluss vom 27.03.2018 hat sich das Bezirksamt gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereit erklärt, eine Nutzungsvereinbarung mit der Berliner Stadtmission abzuschließen. Das ist die Grundlage für die Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Programm „Stadtbau West“ zur Durchführung der investiven Maßnahmen für den Investor, der Berliner Stadtmission.</p>	<p>terplans umsetzen kann, gleichzeitig ausreichend städtebauliche Flexibilität mitbringt und auf künftige Entwicklungen reagieren kann.</p> <p>Die aufgeführten Themen können auch unabhängig von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Die Anwendung des Berliner Modells und eine Kostenbeteiligung an der Herstellung von sozialer und grüner Infrastruktur wird im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich eine Kostenbeteiligung vertraglich gesichert. Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich werden, wie z.B. eine Betrachtung der verkehrlichen wie auch der Immissionsschutzbelange erfolgt auf Kosten der Berliner Stadtmission.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist als Instrument zur Sicherung der Planungsziele nicht geeignet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Wohnbauleitstelle (WBL) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans über die Planungsabsicht informiert und um Stellungnahme gebeten sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. <i>siehe Stellungnahme Nr. 35</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Prüfung, inwieweit die Nutzungsvereinbarung Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages werden kann, erfolgt im weiteren Verfahren. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Um die Erfüllung dieser Förderziele vertraglich zu sichern, sollte diese Nutzungsvereinbarung Bestandteil des städtebaulichen Vertrages im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens werden.</p> <p>4. Öffentliche und private Spielflächen Die Flächen für öffentliche Spielplätze fehlen im B-Planentwurf und sollten als zeichnerische Festsetzung – öffentliche Spielflächen – als Flächenvorsorge ausgewiesen werden.</p> <p>Erforderliche nach der Bauordnung Berlin (BauO Bln) anzulegende private Kinderspielflächen sollten für die Öffentlichkeit freigegeben werden.</p> <p>Die Zahlung eines Ablösebetrages sowohl für private als auch für öffentliche Spielplätze wird abgelehnt, da der Geldbetrag für die Herstellung, Erweiterung oder Instandhaltung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks verwendet werden soll. Das ist jedoch nicht möglich, denn der Bezirk verfügt über keine geeigneten Grundstücke in der Nähe. Das Berliner Spielplatzgesetz ist für die Bemessung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen zu berücksichtigen.</p> <p>5. Errichtung des 1. Bauabschnitts über Befreiung nach § 31 BauGB Die Errichtung des 1. Bauabschnitts soll über Befreiung nach § 31 BauGB erfolgen. Es bestehen seitens des SGA Bedenken, dass danach keine Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich wird und</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand auch zu dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden 1. Bauabschnitt statt. Der 1. Bauabschnitt des</p>
--	--	--	--

			<p>die notwendigen Vertragsinhalte (s. Pkt. 2) ggf. nicht ausreichend gesichert werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im öffentlichen Straßenland möglichst frühzeitig mit dem SGA abzustimmen ist.</p> <p>6. Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens Die Nachverdichtung des Standortes für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission wird erhebliche verkehrliche Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz auslösen und sollte daher gutachterlich untersucht werden. Das Verkehrsgutachten ist durch das SGA unter Beachtung bestehender Gutachten zu beauftragen.</p> <p>Wesentliche Anforderungen an das Verkehrsgutachten sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, 	<p>Masterplans, bestehend aus einem Veranstaltungszentrum mit Festsaal und Seminarräumen, zwei Wohngeschossen, einem Bürogeschoss sowie einem öffentlich geförderten Nachbarschaftszentrum, wurde 2018 in einem EU-weiten Architekturwettbewerb ausgelobt. Die Berliner Stadtmission hat auf Grundlage des Masterplans vorab das Konzept „Bildungs- und Kulturbrücke“ erarbeitet. Am 27. März 2018 fasste das Bezirksamt den Beschluss zur Umsetzung des Konzeptes „Bildungs- und Kulturbrücke“ in Kooperation mit dem Verein für Berliner Stadtmission am Standort Seydlitzstr. 21.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte erfolgt zur Sicherung der Erschließung im Rahmen des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Festsetzung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Standort der Berliner Stadtmission am Hauptbahnhof soll überwiegend ein autofreier Standort sein. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre untersucht und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes (Knotenpunkte) überprüft. Die konkreten Untersuchungsbedarfe wurden mit dem SGA abgestimmt. Ergebnis ist, dass die Verkehrsqualität durch die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes entstehenden Neuverkehre kaum weiter beeinträchtigt wird. Damit ergeben sich aus der Entwicklung des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Da heute schon ein erhöhter Querungsbedarf in</p>
--	--	--	---	--

			<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zum Rad- und Fußverkehr und ÖPNV sowie - Maßnahmen zur Querung Lehrter Straße für die Wegeverbindung zum Geschichtspark - Einhaltung der Barrierefreiheit gem. Design for all der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. <p>Hinweis Das Titelblatt „Erläuterung“ zum Bebauungsplan-Entwurf sollte in „Begründung“ geändert werden.</p>	<p>Höhe des Geschichtsparks besteht, wird zur Steigerung der Verkehrssicherheit eine Empfehlung für eine Aufpflasterung an dieser Stelle ausgesprochen. Die Ergebnisse fließen entsprechend in die weitere Planung ein.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das Titelblatt „Erläuterung“ wird in „Begründung“ geändert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
25	Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Naturschutz UmNat 30	14.08.2019	<p>Der Entwurf der Begründung wie auch die Aussagen zum Masterplan 2017 lassen nicht erkennen, dass Belange von Natur und Landschaft sowie der Versorgung mit öffentlichem und privatem Freiraum, einschließlich Kinderspielplätzen, bisher eine angemessene Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Zwar wird auf Seite 5 der Begründung unter Bezugnahme auf die hohe Verdichtung in der Umgebung die lockere Bebauung und vor allem die parkähnlichen Außenanlagen im Plangebiet, die zum Aufenthalt und zur Erholung genutzt werden, als besondere Qualität herausgestellt. Unter den Zielen des Masterplans, die der Bebauungsplan sichern soll, wie auch in der Begründung unter "Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt" findet sich nichts dergleichen. Das muss besser werden. Es wird daher angeregt, ein entsprechendes Ziel, auch wenn es im Masterplanverfahren ignoriert wurde, für das Verfahren zu formulieren und mit den gebotenen planungsrechtlichen Mitteln zu verfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p>

			<p>Auch durch das Verfahren nach § 13a BauGB wird die ansonsten mögliche, in diesem Fall auch gebotene umfassende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft untergraben. Das ist umso befremdlicher, da offenbar kein Grund zur Eile besteht, wiederholt ist von langfristiger Entwicklung, Flexibilität, der Umsetzung über die nächsten Jahrzehnte die Rede. Es dürfte auch im Interesse der unter dem Dach der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz handelnden Stadtmission liegen, nichts zu unterlassen, was zum Erhalt der Schöpfung getan werden kann.</p> <p>Wie bereits genannt, soll entsprechend des Anschreibens und der Begründung zum B-Plan Vorentwurf 1-107 der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a aufgestellt werden. Und wie richtig in den Erläuterungen dargestellt ist, darf die Grundfläche, die durch den Bebauungsplan festgesetzt wird, die 20.000 m² nicht überschreiten (Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1). Zieht man die vorgesehenen Grundflächenzahlen heran, so ist keine Überschreitung des nach § 13a BauGB bestimmten Grenzwertes von 20.000 m² gegeben. Mit dem Wissen, dass jedoch nach §19 BauNVO eine 50 prozentige Überschreitung jederzeit möglich ist, liegt die bebaubare Grundstücksfläche deutlich über</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Umweltbeitrag erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter behandelt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die in § 13a genannten Kriterien erfüllt sind. Das geplante Bauvorhaben ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Kumulierende Planungen sind nicht bekannt. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Plan nicht begründet, darüber hinaus bestehen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter. Zudem entspricht auch der Bedarf der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gem. § 13a Abs. 2 Satz 3 BauGB dem Vorhaben.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden erfüllt. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit knapp 17.000 m² kleiner als 20.000 m².</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

		<p>20.000 m² (wobei bei der Ermittlung die Einschränkung der bebaubaren Grundfläche nach der derzeitigen textlichen Festsetzung 10 schon einbezogen ist). Nach unseren Berechnungen liegt die überbaubare Grundfläche derzeit bei ca. 23.400 m².</p> <p>Weiterhin ist festzuhalten, dass für das Plangebiet rechtsverbindliche Satzungen vorliegen, die andere Zielstellungen haben (Baunutzungsplan und Landschaftsplan 11-L-10).</p> <p>Nach dem Wortlaut des §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 2 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Satzungen (Baunutzungsplan, Landschaftsplan) ist eine solche Annahme jedoch mindestens rechtlich zweifelhaft, eben da Satzungen bestehen, die die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe explizit ausschließen. Aus diesen Gründen, um rechtliche Unsicherheiten auszuschließen, wird seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes gefordert, die Aufstellung des Bebauungsplanes im normal Verfahren durchzuführen.</p> <p>Entsprechend der Angaben der Erläuterungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind auf dem Ge-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung – ein bereits bestehendes Quartier soll weiterentwickelt und nachverdichtet werden. Daher kann der Bebauungsplan als im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innentwicklung). Die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes findet grundsätzlich keine Anwendung, wenn ein Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt wird. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Gemäß §8 BauO Bln sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher</p>
--	--	---	--

		<p>lände kleinere Wohneinheiten geplant. Insbesondere bei dieser Konzeption ist innerhalb der vorgesehenen Baugebiete ein adäquater Aufenthaltsbereich/Freiraum für die Bewohner zu schaffen. Innerhalb der weiteren Planung sollte dies stärker Berücksichtigung finden. Die Festsetzungen sind so zu formulieren, dass eine solche Zielstellung auch deutlich im Plan erkennbar ist.</p> <p>Unter "Planerische Ausgangssituation" ist auch die Versorgungsanalyse Freiraum zu nennen und in die Abwägung mit einzustellen. Die Versorgungsanalyse Freiraum ist entsprechend Beschluss des Bezirksamtes vom 10.07.2018 (BA-Vorlage 405/2018; Beschlusspunkt d) bei formalen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt, in der Begründung, sind die Auswirkung der Planung für die Erholungsnutzung zu prüfen, zu erläutern und entsprechend zu berücksichtigen. Auf Nachfrage kann im Umwelt- und Naturschutzamt eine Prognose erstellt werden, in der aufgezeigt wird, wie die Nachverdichtungen im Plangebiet sich auswirken, so dass diese Belange adäquat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden können.</p> <p>Der Fachplan Grün- und Freiflächen als sektoraler Fachplan des Bezirksentwicklungsplans / der Bereichsentwicklungsplanung fehlt ebenfalls.</p>	<p>Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdichte bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Prognose wird bei UmNat abgefragt und im Rahmen der Begründung sowie der Umweltbeitrag ggf. entsprechend ergänzt oder angepasst. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Fachplan Grün- und Freiflächen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
--	--	--	---

		<p>Landschaftsplan 11-L-10 Moabiter Insel - im Rahmen der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplans 11-L-1 0 Moabiter Insel liegt, der Landschaftsplan ist eine beschlossene Satzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen sich nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Landschaftsplans widersprechen. Der festgesetzte Ziel BFF ist 0,6.</p> <p>Sollte es zu einem Widerspruch zwischen dem festgesetzten Landschaftsplan und der nach Bebauungsplan möglichen Entwicklung kommen, bestehen seitens des Bereichs Naturschutz erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Aufgrund der unbekanntem Gebietsentwicklung (z.B. Grundstücksteilungen) kann derzeit nicht ermittelt werden, ob die Planung nach Vorentwurf des Bebauungsplans mit den Zielen des Landschaftsplanes übereinstimmt, folglich vom Umwelt- und Naturschutzamt auch keine entsprechende Überprüfung erfolgen.</p> <p>Die Prüfung des BFF erfolgt in der Regel unter Betrachtung von Einzelvorhaben in Verbindung mit deren Baugrundstücken. Da im Bebauungsplanverfahren Grundstückszuschnitte in der Regel nicht bestimmt werden, ist ein detaillierter Abgleich zwischen den Zielen des Landschaftsplanes und den Zielen der vorliegenden Planung auf der Ebene der einzelnen urbanen Gebiete MU 1-6 vorzunehmen. Die Ergebnisse sind in der Begründung überprüfbar darzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt. Es werden textliche Festsetzungen geprüft, die den Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen erhöhen und dauerhaft sichern.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektive über zwei Jahrzehnte, der vielfältigen kirchlichen oder sozialen Nutzungen (Kirche, Wohnungsnutzung, Jugendhotel, Verwaltung Stadtmission etc.) und der damit einhergehenden unterschiedlichen Anforderungen an Baudichten sowie der planerisch gebotenen Zurückhaltung bei der Bestimmung von restriktiven Festlegungen auf der Bauplanungsebene wurde der Ziel-BFF für die einzelnen urbanen Gebiete und zusammenfassend für das gesamte Plangebiet ermittelt.</p>
--	--	--	--

		<p>Unter Berücksichtigung der uns bekannten Zahlen ist mit einer Überbauung von ca. 66% der Grundstücksfläche im Mittel zu rechnen, wobei die mögliche Überbauung im MU 2 und MU 3 deutlich darüber liegt. Allein diese Zahlen lassen schon jetzt ein hohes Konfliktpotenzial zwischen dem vorhandenen, festgesetzten Landschaftsplan und dem vorgesehenen Bebauungsplan erkennen. Sollte festgestellt werden, dass die Ziele des Landschaftsplanes nicht eingehalten werden können, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so auszugestalten, dass mit Umsetzung der Planung auch die Ziele des Landschaftsplanes eingehalten werden. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen: Für die Berechnung des Ziel-BFF wird der jeweilige Überbauungsgrad der Liegenschaft herangezogen. Es sind also detaillierte Erfassungen des derzeitigen Überbauungsgrades für die einzelnen urbanen Gebiete im Rahmen des laufenden Planverfahrens durchzuführen. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors (BFF) erforderlichen Maßnahmen sind vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Dabei sollen vorhandene Vegetationsflächen berücksichtigt werden. Dies ist eine Festsetzung des Landschaftsplanes, die es zu berücksichtigen gilt. Die Sicherung der Ziele des BFF-Landschaftsplans ist- wie auch anderer Umweltziele u.ä. - über textliche und zeichnerische Festsetzungen zu vollziehen (z.B. PlanZV, Anlage Nr. 13.2.1 und 13.2.2).</p> <p>Generell wird erwartet, dass im weiteren Verfahren auch aus den Planwerken - Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm, Stadtentwicklungs-</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im B-Plan wird für das Plangebiet im Mittel eine naturhaushaltswirksame Fläche i.S. des BFF von 0,55 erreicht. Damit liegt der BFF-Wert schon über dem BFF-Wert der aktuellen Situation. Durch weitere Maßnahmen, die für das einzelne Bauvorhaben ganz unterschiedlich ausgeprägt sein können und deswegen derzeit nicht für das ganze Plangebiet verbindlich festgelegt werden können, kann im Zuge der Umsetzung der Planung ein BFF von 0,6 erreicht werden. Der Nachweis zur Zielerreichung eines BFF von 0,6 wurde beispielhaft von einem Landschaftsarchitekturbüro geführt, das von der Stadtmission zur Klärung dieser Frage beauftragt wurde. Die Unterlagen finden Eingang in die Begründung. Damit steht der Bebauungsplan den Festlegungen des Landschaftsplans nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
--	--	--	--

		<p>plan Klima 2011, Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET 2016 - konkrete Maßnahmen hergeleitet werden, deren Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan, ggf. auch durch vertragliche Regelungen erfolgt.</p> <p>Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, Versorgung mit privaten und öffentlichen Spielflächen - der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-107 "Berliner Stadtmission" liegt im Planungsraum (Versorgungsbereich im Sinne des Spielplatzgesetzes - "VB") 2205 Zillesiedlung in der Bezirksregion Moabit Ost.</p> <p>Der Versorgungsbereich 2205 Zillesiedlung besteht aus nur einer Versorgungseinheit ("VE"), im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-107 befindet sich kein einziger öffentlicher Kinderspielplatz, es fehlen mit 3.349 m² nutzbarer Spielfläche nahezu zwei öffentliche allgemeine Kinderspielplätze, das Einzugsgebiet Zillesiedlung ist nicht versorgt.</p> <p>Es besteht bereits jetzt ein ungedeckter Bedarf an öffentlichen wie auch an privaten Spielflächen, mit Zunahme der Einwohner infolge zukünftigen Wohnungsbaus werden weitere Flächen entsprechend des Kinderspielplatzgesetzes zur Versorgung benötigt.</p> <p>In den angrenzenden ebenfalls unversorgten Versorgungseinheiten 2202A (Defizit VB 2202: 360 m² nutzbare öffentliche Spielfläche) und 2206C (Defizit VB 2206: 2.547 m² öffentliche Spielfläche) werden aktuell vorhandene Wohnbaupotentiale aktiviert</p>	<p>Die Planwerke werden im Umweltbeitrag ausgewertet und sofern möglich Maßnahmen als textliche Festsetzung oder als Hinweis übernommen. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
--	--	--	--

			<p>bzw. finden verdichtende Wohnungsbaumaßnahmen statt- die umliegenden Versorgungsbereiche/ Versorgungseinheiten sind gegenwärtig bereits - ohne die fertig gestellten Wohnungen, vor Zuzug neuer Einwohner - nicht vollständig versorgt.</p> <p>Aus der Entwicklung nach Bebauungsplan 1-107 erwachsende Bedarfe an öffentlicher Spielfläche können nicht in anderen Versorgungsbereichen/-einheiten kompensiert werden, weil es ansonsten zur Übernutzung des nicht ausreichenden, überlasteten Bestands in umliegenden Gebieten kommen würde. Es ist also erforderlich, für den aus dem Bebauungsplan erwachsenden Bedarf an öffentlicher und privater Spielfläche darzulegen, wie dieser gedeckt werden soll. Dabei sind bestehende Defizite wie auch Bedarfe, die aus den (Nicht-Wohn-)Angeboten im Gebiet resultieren, hergeleitet werden können, zu berücksichtigen.</p> <p>Aus fachlicher Sicht der Spielplatzentwicklungsplanung wird eine daraus hergeleitete entsprechende zeichnerische Festsetzung der öffentlichen und privaten Spielflächen in geeigneter Lage etc. - vgl. entsprechende Bestimmungen des Kinderspielplatzgesetzes und der Bauordnung, einschließlich Ausführungsvorschriften- für erforderlich gehalten. Bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wäre zu empfehlen, die privaten und öffentlichen Spielflächen in geeigneter Weise räumlich und funktional abgestimmt gemeinsam zu entwickeln.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p>
--	--	--	--	--

			<p>Begründung S. 8, auch Umweltbeitrag - Geschützter Einzelbaumbestand - aktuell gilt die Baumschutzverordnung vom 08.05.2019. Es ist dringend notwendig, auf die Regelung nach Baumschutzverordnung § 3, insbesondere § 3 Abs. 3, einzugehen. Danach ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume bei der Planung und bei der Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen unterbleiben. Gerade in offenen städtebaulichen Strukturen ist dieses Vermeidungsgebot der Baumschutzverordnung von Bedeutung. Daraus resultiert die Forderung, Baukörper u.a.m. so in den Baufeldern anzuordnen, dass das zu keiner bzw. zur geringsten Beeinträchtigung von geschützten Bäumen führt. Insofern ist die Darlegung, dass Baumverluste - erst - im Zuge der Baugenehmigung behandelt werden, nichtzutreffend. In Verbindung damit wird darauf hingewiesen, dass es auf Grundlage der Baumschutzverordnung auch möglich ist, den bei Beseitigung geschützter Bäume zu erbringenden ökologischen Ausgleich durch Entrichtung einer Ausgleichsabgabe zu erbringen. Um die erkannte und gewürdigte besondere Qualität des Gebiets dank seiner parkähnlichen Außenanlagen zu bewahren und zu entwickeln, sind folglich Festsetzungen erforderlich, nach denen Bäume zu pflanzen sind.</p> <p>Gesetzlich geschützte Arten, Tötungsverbot nach Bundesnaturschutzgesetz - nach hiesiger Auffassung soll ein Bebauungsplan auch Vorkehrungen treffen, damit die Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes erfüllt werden können - z.B. hinsichtlich des Tötens oder Verletzens von z.B. Tieren der</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der maximal mögliche Baumverlust kann im Plangebiet nur anteilig durch Neupflanzungen kompensiert werden. Es wird eine textliche Festsetzung mit Pflanzgeboten zu Einzelbäumen geben. Dabei wird die derzeitige charakteristische Dichte an Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen durch Neupflanzungen bzw. durch den Erhalt von Bestandsbäumen erhalten bleiben.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p>
--	--	--	---	---

		<p>europäischen Vogelarten durch die Wirkung von Glasflächen.</p> <p>Diesbezüglich wird auf die Regelung nach Berliner Naturschutzgesetz - § 9 Abs. 2 - verwiesen, wonach es möglich ist, in einem Bebauungsplan "Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotop der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten" festzusetzen. Es wird eine textliche Festsetzung angeregt, die eine derartige Gestaltung der baulichen Anlagen (Verglasung) fordert, dass das Risiko des Tötens und Verletzens (sog. Vogel-schlag) ausgeschlossen bzw. minimiert wird (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5).</p> <p>Ebenso wird- auf o.g. Grundlage - eine textliche Festsetzung angeregt, nach der künstliche Niststätten für Vögel und Fledermäuse in die künftigen Gebäude zu integrieren sind.</p> <p>Weiterhin wird eine textliche Festsetzung angeregt, nach der für Pflanzungen heimische, standorttypische Arten zu verwenden sind.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis</u> Begründung, S. 6, 4. Absatz unter I.2.4 - "Fritz-Schloß-Park" ist die korrekte Schreibweise, weil Eigenname.</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird eine entsprechende Festsetzung ergänzt, die die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenliste empfiehlt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung wird die korrekte Schreibweise verwendet.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---

26	Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt	29.08.2019	<p>Bereich Immissionsschutz</p> <p>Es soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dieses Vorgehen wird auch damit begründet, dass Ziel dieses Baugebietstyps sei, eine planerische Durchmischung zu ermöglichen „...und die Nutzungskonflikte insbesondere auch im Hinblick auf die Immissionskonflikte, die bei zunehmender Verdichtung gerade in Innenstadtlagen verstärkt auftreten, zu ermöglichen. Die Festsetzung des Urbanen Gebiets ermöglicht die erforderliche Flexibilität für die Standortentwicklung unter gleichzeitiger Sicherung der geplanten Hauptnutzungen und eine sachgerechte Abwägung der möglichen (Binnen-)Konflikte.“</p> <p>Dies ist so zu lesen, dass mit Immissionskonflikten durchaus gerechnet wird. Es wird sogar explizit auf die Möglichkeit einer „sachgerechten Abwägung der möglichen (Binnen-)Konflikte“ hingewiesen. Eine tatsächliche Abwägung im Rahmen der Begründung findet jedoch nicht statt. Stattdessen wird pauschal gesagt, dass „bei der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung (...) unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (ist), dass relevante Immissionen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.“ Dies ist nicht nachvollziehbar. Eine Abwägung findet nicht statt.</p> <p>In einem MU zulässige Gewerbebetriebe wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke, sind durchaus geeignet Immissi-</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich festgesetzt. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich festgesetzt.</p>
----	---	------------	---	---

			<p>onskonflikte zu verursachen. Diese sind je nach Detaillierungsgrad der Planung zu thematisieren. Ist eine Lösung eines erkannten Immissionskonfliktes im Rahmen des Bebauungsplanes wegen nicht ausreichender Detailierung der Planung nicht möglich, ist darzulegen, wie die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen genügende Errichtung der Anlagen sichergestellt werden kann.</p> <p>Oben genannte Gewerbebetriebe stellen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dar. Gemäß §22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und 3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können. <p>In Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm ist in der Regel die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) maßgeblich.</p> <p>Bereich Bodenschutz/Altlasten Die Baugrundstücksfläche liegt vollständig im Bereich der altlastverdächtigen Fläche Nr. 14974 des Bodenbelastungskatasters Berlin. Die geplanten</p>	<p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich festgesetzt.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Bauflächen im östlichen Teil zur Lehrter Str. hin, liegen im Bereich der ehem. Oberfeuerwerkerschule des preuss. Heeres und der Marine. Diese bestand in diesem Bereich von 1881 bis ca. 1920. Es ist davon auszugehen, dass die Ausbildungsstätte auch ein chem. Laboratorium (Sprengmittel, Granaten und Feuerwerkskörper im weiteren Sinne) besaß.</p> <p>Da die Fläche Anfang der 60iger Jahre in der Oberfläche völlig neu hergestellt wurde, ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung durch die ehem. Nutzung nicht relevant ist. Flüchtige Stoffe und damit potential ausgasende Stoffe sind nicht zu vermuten. Es können jedoch noch vereinzelt Chemikalienreste in tieferen Bodenschichten oder im Grundwasser vorhanden sein. Dies ist beim Bodenaushub beim Bauen bzw. bei einer Grundwasserabsenkung im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu berücksichtigen.</p> <p>Verfüllte Bombentrichter und Splittergräben im Gebiet können Bodenkontaminationen und Munitionsreste aufweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregungen und Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
27	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	08.07.2019	<p>Aufgrund deseingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlins betroffen sind.</p> <p><u>Bemerkungen</u> Keine Einwände und Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf 1-107.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

			Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.	
28	Frauenbeirat Stadtplanung		<p>Der Frauenbeirat Stadtplanung begrüßt die Planungen zur Weiterentwicklung des Areals „Berliner Stadtmission“ gemäß Bebauungsplan 1-107 im Sinne der gemischten Nutzung sozialer Infrastruktur, verschiedener Wohn- und Betreuungsformen und als Treffpunkt unterschiedlicher Milieus. Ebenso begrüßen wir die Planung als weitgehend autofreien Standort.</p> <p>Im weiteren Prozess bitten wir die folgenden Anregungen zu beachten: Der Masterplan und B-Plan sieht in MU 2 einen Hochhausbau vor, der etwas höher ist als der schräg gegenüberliegende Bau in der Lehrter Straße und der Höhe des Glockenturms des Sakralbaus in MU6 entspricht. Bei der Bauausführung sollte auch die Sichtachse und das Erscheinungsbild aus dem Geschichtspark berücksichtigt werden, so dass hier ein stimmiges Ensemble entsteht.</p> <p>Zur Sicherung der wohnortsnahen Versorgung mit Kindertagesstätten regen wir an, im Sinne des Aufwuchses an Wohnraum im Gebiet vor Ort entsprechende Infrastruktur vorzusehen.</p> <p>In TF 2 sind in MU 4, 5, „mind. 75 von Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden“, in der Erläuterung wird die Wohnnutzung auf 75% „begrenzt“. Die Formulierung in TF2 ist u.E. zu bevorzugen aufgrund des Angebots öffentlicher Infrastruktur zum Beispiel in MU1.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p>

			<p>Ebenso regen wir an, die in TF3 die Grenze von 10 von Hundert für „nur für die Wohnraumversorgung für Studierende oder für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind oder waren (Menschen mit einem Hilfeanspruch nach §§67ff SGB XII)“ als „Soll-“ anstelle von „Darf-“Formulierung umzuformulieren. Bei der Ausführungsplanung wäre zu beachten, Angebote speziell für Frauen und Frauen mit Kindern vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p>
29	SE Facility Management	05.08.2019 Datum unklar	<p>Gegen die in o.g. Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen bestehen seitens der SE Facility Management keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
30	SenKultEuropa		<p>Keine Stellungnahme eingegangen</p>	-
31	SenBildJugFam	27.08.2019	<p>Seitens des für die allgemein bildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referats der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen aufgrund der noch zu konkretisierenden Angaben zu den schulischen Folgebedarfen aus der Wohnnutzung zum jetzigen Zeitpunkt Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Bei Realisierung der geplanten Vorhaben ist von einem bislang nicht bezifferbaren Wohnfolgebedarf auszugehen, für welchen voraussichtlich eine zusätzliche Versorgungsmöglichkeit - zeitlich wie quantitativ - mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion zu sichern ist. Bei der Ermittlung von Wohnfolgebedarfen für Schulplätze bleiben im Bebauungsplan gesicherte Sonderwohnformen unberücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit der Grundschulplanungsregion Moabit-Ost (5) zugeordnet, für welche - ohne</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

			<p>Berücksichtigung der dem B-Planentwurf zugrunde liegenden Planungen - trotz vorgesehener kapazitätswirksamer Maßnahmen an der Kurt-Tucholsky-Grundschule (01G11) mit einem Schulplatzzuwachs ein mittelfristiges Schulplatzdefizit von ca. 1 Zug prognostiziert wird. in diese Berechnung fließen die bisher bekannten Wohnungsbauvorhaben gem. WoFIS Stand 31.12.2017 vollumfänglich mit ein.</p> <p>Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die bedarfsgerechte Sicherung der Schulplätze innerhalb der Grundschulplanungsregion Moabit-Ost (5) unter Berücksichtigung umliegender zusätzlich bedarfserhöhenden Vorhaben erfolgen kann, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers im Rahmen des von ihm zu führenden Deckungsnachweises und in Abstimmung mit dem FB Stadtplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Eine Überprüfung findet im weiteren Verfahren statt.</p>
32	Der Regierende Bürgermeister von Berlin, Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
33	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Ref. II A 16	11.07.2019	<p>Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II A ist auf Grundlage des Abgeordnetenhausbeschlusses vom 6. April 2017 mit der Erarbeitung des Hochhausleitbildes für Berlin beauftragt.</p> <p>Ausweislich der Planbegründung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-107 zwei Hochpunkte als städtebauliche Dominanten (je 36,0 m) geplant. Insofern sind die Belange des Ref. II A berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

			<p>Gegenwärtig erfolgt die Beteiligung der Berliner Bezirke am Entwurf des Hochhausleitbildes. Die Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus soll nach derzeitigem Stand Ende 2019 erfolgen. Angewendet werden soll das Hochhausleitbild prinzipiell für alle Hochhausvorhaben, welche die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50% überschreiten. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Somit würden die geplanten Hochpunkte den auch durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht durchbrechen. Die Anwendung des Hochhausleitbildes wäre nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Wegen der beabsichtigten städtebaulichen Dominanz der geplanten Hochhäuser sollte gleichwohl ein besonderes Augenmerk auf deren städtebauliche und architektonische Qualität gerichtet werden. Eine Einbeziehung des Baukollegiums Berlin als beratendes Gremium für die Qualitätssicherung im Rahmen der Realisierungsphase der Hochhausprojekte wird empfohlen.</p> <p>Weitere Belange des Ref. II A sind durch den Entwurf des Bebauungsplans 1-107 derzeit nicht berührt.</p>	<p>Der Senat hat das Hochhausleitbild für Berlin am 25.02.2020 beschlossen. In Bebauungsplanverfahren mit Hochhausvorhaben ist das Hochhausleitbild als Abwägungsdirektive zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird von einer Anwendung des Hochhausleitbildes aus genannten Gründen abgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Einbeziehung im Rahmen der Realisierungsphasen wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
34	SenStadtWohn II C		Keine Stellungnahme eingegangen.	

35	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL 9	12.08.2019	<p>Die Wohnungsbauleitstelle bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterungen des Standorts der Berliner Stadtmision einschließlich neuen Wohnungsbaus zu begrüßen.</p> <p>Der Ausführung der Begründung ist zu entnehmen, dass sich die Sicherung der Umsetzung des Masterplans als Urbanes Gebiet nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreichen lässt. Gem. BauNVO entspricht der Anteil der Wohnnutzung auf dem Gelände in etwa einem Drittel der Geschossfläche. Geltendes Planungsrecht besteht nach Baunutzungsplan, der ein gemischtes Gebiet, Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 vorsieht.</p> <p>Nach Auskunft des Bezirks Mitte per E-Mail vom 16.07.2019 an die WBL werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans ca. 28.000 m² BGF Wohnen umgesetzt werden. Damit liegt das Vorhaben grundsätzlich oberhalb der Bagatellgrenze von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Abweichend von der Mitteilung der Planungsabsicht gehen aktualisierte Planungen von einer über das bestehende Baurecht zulässigen Geschossfläche Wohnen von 1.500² aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Anteil des Wohnens im Gebiet soll weiterhin etwa ein Drittel betragen. Derzeit stehen im Bestand ca. 14.000 m² Geschossfläche, die für Wohnen verwendet werden, zur Verfügung. In Zukunft kann von ca. 34.000 m² Geschossfläche für diese Zwecke ausgegangen werden, die der Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
----	---	------------	---	---

		<p>Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist grundsätzlich anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Werden mit der Aufstellung oder Änderung des B-Plans bisher zulässige Nutzungsmaße überschritten, so findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung.</p> <p>Ich bitte im weiteren Verfahren um eine nachvollziehbare und differenzierte Darstellung der Geschossfläche Wohnen nach bisher bestehendem und neu durch den Bebauungsplan entstehenden Planungsrechts.</p> <p>Sofern bereits bestehendes Planungsrecht für Wohnnutzung geändert wird, beschränkt sich das Erfordernis für zusätzliche soziale Infrastruktur auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, das eine Wohnnutzung erstmals ermöglicht. Grundlage für die Vereinbarungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen ist die gesamte Anzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu entstehenden Geschossfläche Wohnen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen.</p> <p>Des Weiteren bitte ich in Bezug auf den Umgang mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung um Aufnahme eines Textbausteins in die Begründung.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung in der Begründung. Keine Änderung der Planung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung in der Begründung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	--

36	Bundesnetzagentur Ref. 226	11.07.2019	<p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Betreiber von Richtfunkstrecken Vorgangsnummer: 28466 Baubereich: Berlin, Ortsteil Moabit; Landkreis Berlin, Stadt Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW: SO: 13E2138 52N3143 13E2157 52N3128</p> <p>Betreiber und Anschrift: -E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf -LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation GmbH, Industriestraße 20, 15366 Hoppegarten -Paul Gerhardt Diakonie e.V. Berlin und Wittenberg, Griesingerstraße 8, 13589 Berlin -Plusnet GmbH, Mathias-Brüggen-Straße 55, 50829 Köln -Sana Kliniken Berlin-Brandenburg GmbH, Fanningerstraße 32, 10365 Berlin -Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
----	-------------------------------	------------	---	--

		<p>-Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf</p> <p>Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es an: 226.Postfach@BNetzA.de</p> <p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, empfehle ich Ihnen, sich auch mit dem nachfolgend genannten Betreiber in Verbindung zu setzen.</p> <p>Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar Vorgangsnummer: 28466 In der Nähe des Baubereiches: Seydlitzstr. 20-22, Lehrter Str. 67-69A; Berlin, Ortsteil Moabit; Landkreis Berlin, Stadt</p> <p>Betreiber und Anschrift: Technische Universität Berlin Fachgebiet Klimatologie Rothenburgstr. 12 12165 Berlin</p> <p>Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Messeinrichtung des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Deshalb habe ich Ihre Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die</p> <p>Bundesnetzagentur Referat 511 Canisiusstr. 21</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
--	--	---	--

			55122 Mainz. Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden. Sollten hier noch besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt.	
37	LAGeSo		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
38	50 Hertz Transmission GmbH	05.07.2019	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich. Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich. Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.
39	Abt. JugBüD		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
40	Abt. SchuSpoFM		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
41	Abt. StadtSozGes		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
42	Abt. StadtSozGes		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
43	Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg		Keine Stellungnahme eingegangen.	-
44	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten	15.07.2019	Durch den o. g. im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplan-Vorentwurf 1-107 „Berliner	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.

	<p>Abteilung III Strategische Entwicklung Referat III B Stadtplanerische und bautechnische Entwicklung</p>		<p>Stadtmission“ werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) berührt.</p> <p>Auf dem Grundstück Lehrter Straße 67, 10557 Berlin, wird von der Berliner Stadtmission gemäß vertraglicher Vereinbarungen mit dem LAF eine Gemeinschaftsunterkunft (GU) für Geflüchtete mit einer Kapazität von 140 Plätzen betrieben. Das LAF ist auch weiterhin auf die GU Lehrter Straße zur Unterbringung von Geflüchteten angewiesen.</p> <p>In dem Vorentwurf zum Bebauungsplan 1-107 ist ein wesentlicher Teil des Grundstücks Lehrter Straße 67, 10557 Berlin, inklusive Bestandsgebäude durch Baugrenzen von zukünftiger Bebauung ausgeschlossen. Ich möchte Sie bitten, diesen Aspekt bei der weiteren Planung zu beachten, damit die perspektivische Nutzung der Unterkunft nicht eingeschränkt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die städtebaulichen Zielstellungen des Masterplans, der an dieser Stelle einen Stadtplatz mit Sakralbau in freizuhaltender räumlicher Achse zum Geschichtspark vorsieht. Die Berliner Stadtmission hat auf Grundlage des Masterplans die Umsetzbarkeit/Planung des 1. bis 3. Bauabschnittes (Seydlitzstr. 21, 22 und Lehrter Str. 67) untersucht und in der Folge einen Realisierungswettbewerb für den 1. Bauabschnitt (Seydlitzstr. 21) mit städtebaulichem Ideenteil für den 2. und 3. Bauabschnitt (Seydlitzstr. 22, Lehrter Str. 67) EU-weit ausgelobt. Zur Realisierung des 3. Bauabschnittes muss das Gebäude Lehrter Str. 67 rückgebaut werden. Die auf dem Gelände des ZAH vorhandene charakteristische Durchmischung der Nutzungen mit Hotel und Tagung, Wohnen, Wohnen für Sondergruppen, Verwaltung, Dienstleistungs- und Begegnungsangebote soll beibehalten und weiterentwickelt werden. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soll der langfristigen Entwicklung des Geländes Rechnung getragen werden und die Unterbringung dieses Nutzungsmix in allen Teilbereichen des Urbanes Gebietes grundsätzlich ermöglicht werden; eine Einschränkung erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

Ergebnis:

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes zum Bebauungsplanentwurf keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Berlin Nr. 26 am 21. Juni 2019 auf S. 3844.

Die Unterlagen konnten während des Zeitraums im Bezirksamt Mitte von Berlin im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 in den Fachräumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich eingesehen werden. Zudem konnten die Unterlagen im Internet unter www.meinberlin.de und der Internetseite des Bezirksamts eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind im Fachbereich Stadtplanung 7 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangen, hiervon 6 mit Anregungen und Hinweisen.

Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

- Wohnformen, Berliner Modell
- Nutzungskonflikte, Verträglichkeit der Nutzungen
- Art der baulichen Nutzung
- Gesunde Wohnverhältnisse (Abstandsflächen, Verschattung, Lärm)
- Städtebau, Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Baumasse)
- Ruhender Verkehr, Überlastung des umliegenden Straßennetzes
- Emissionen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe)
- Aufenthaltsqualitäten, Parkanlage
- Natur und Umwelt (u.a. BFF, Klima, Baumbestand, Regenwasserbewirtschaftung, Artenschutz)
- Verfahren und Möglichkeiten der Beteiligung

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich. Das Verfahren wird nach § 3 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Berlin, 26.20.2021

Gothe

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Anlage: Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 vom 02. Juli 2019 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans zwischen 15. Juli und 15. August 2019 im Bezirksamt Mitte von Berlin im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 in den Fachräumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Zudem konnten die Unterlagen im Internet unter www.meinberlin.de und der Internetseite des Bezirksamts eingesehen und heruntergeladen werden. Es folgten 7 Rückantworten, hiervon 6 mit Anregungen und Hinweisen.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanvorentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.1	16.07.2019	Herzlichen Dank für die Ausarbeitung und das Vorlegen des Bebauungsplanverfahrens 1-107.	Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.
1.2	16.07.2019	<p>Ich möchte anregen, hier weiteren Wohnraum für Familien und Durchschnittsverdiener anzusiedeln. Wir leben seit sieben Jahren in Moabit und es wird selbst für Haushalte mit einem Einkommen über dem Durchschnitt, wie dem unseren, mittlerweile unmöglich eine Wohnung in Moabit zu finden. Diesem Problem ist man mit den bisherigen Bebauungsplänen (beispielsweise Schultheiss-Quartier) nur unzureichend entgegengetreten. Während man bei anderen Bebauungsplänen schlicht keine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen hat - als Beispiel seien hier die Wohnungen an der Heidestraße erwähnt, die fußläufig zu weit von S- und U-Bahn sowie der Tram entfernt sind.</p> <p>Wir regen entsprechend an, diesen Bebauungsplan hier mit mehr Wohnraum zu versehen, höhere Gebäude zuzulassen und so letztlich mehr Wohnraumangebot mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Tram, S-/U-Bahn) in Moabit zu schaffen. Der jetzige Bebauungsplan scheint uns dafür nicht geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission. Dazu zählt die Sicherung der Nutzungsmischung entsprechend des Profils der Stadtmission, unter anderem auch verschiedene Wohnangebote, sowie die Sicherung der wesentlichen Elemente des Masterplans.</p> <p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich die BGF von rund 37.000 m² (im Bestand) auf ca. 93.000 m² erhöhen. Allerdings ist heute noch nicht klar, wie sich in Zukunft die Aufgaben und die damit verbundenen Anforderungen der Berliner Stadtmission verändern und in welchen Phasen sich das Gelände baulich entwickelt. Der Anteil des Wohnens im Gebiet soll weiterhin etwa ein Drittel betragen. Derzeit stehen im Bestand ca. 14.000 m² Geschossfläche für Wohnen zur Verfügung. In Zukunft kann von ca. 34.000 m² Geschossfläche für diese Zwecke ausgegangen werden. Ein Schwerpunkt des Wohnens soll im ruhigen, parkartigen Bereich im Süden des Geltungsbereichs sein, in dem sich heute schon ein 9-geschossiger Wohnturm befindet. Damit stehen nicht nur im Bestand, sondern auch in Zukunft umfangreiche Flächen für Wohnzwecke zur Verfügung. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Schaffung von Wohnraumangeboten für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen gelegt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.1	19.07.2019	Zum Bebauungsplan können wir leider nicht viel sagen, da wir keine Experten in diesem Fachgebiet sind. Was wir aber sicherlich sagen können, ist, dass die Stadtmission bestimmt eine gute Leistung erbringt für die vielen hilfbedürftigen Menschen.	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.
2.2	19.07.2019	Was wir jedoch als Anwohner mitteilen möchten sind, dass diese Hilfsbedürftigen Menschen sehr oft selber zum Problemfall in diesem Kiez werden. Wir haben wirklich nichts gegen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>Kriegsflüchtlinge, die wir auch gerne aufnehmen. Das Problem ist eher Männer (20 Jahre aufwärts), die aus dem Osten zu uns kommen (Polen, Russland...). Meistens sind diese Männer alkoholisiert und bereiten uns und unseren Kindern große Probleme. Es kommt z.B. immer wieder dazu, dass einige dieser Männer aus dem Fenster der Stadtmission Richtung Lehrter Straße leere Bierflaschen auf die vorbeifahrenden Autos, BVGBussen und Menschen werfen.</p> <p>Die Polizei sowie auch die Stadtmission wissen davon. Nichts ändert sich. Wir sind wegen der Sache zu den Mitarbeitern (Stadtmission) gegangen und denen diese Probleme geschildert. Nach unserer Meinung sind die Angestellten leider überfordert diese Menschen zu kontrollieren oder zu lenken. Täglich kommt es zu Schlägereien auf dem Hof sowie auf der Lehrter Straße. Touristen werden angepöbelt, unsere Kinder haben Angst auf die Straßenseite der Stadtmission zu gehen. Abends wird es laut und auch leider schwierig mit den Kindern einen Spaziergang zu machen.</p> <p>Wenn wir nun beobachten müssen, wie hoch und großzügig hier bebaut werden soll, stockt uns der Atem. Die Probleme werden dadurch nochmal angespitzt, weil dadurch auch noch mehr Menschen zum Hauptbahnhof (Stadtmission) kommen.</p>	<p>In Berlin sind schätzungsweise zehntausend Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen, die Zahl der von Wohnungsnot betroffenen Menschen ist um ein vielfaches höher. Diese Menschen haben oftmals keinen oder nur einen sehr eingeschränkten Zugang zu medizinischer Versorgung, zu Betreuungs- und Beratungsangeboten oder sonstigen Hilfsangeboten – benötigen diese aber dringend und regelmäßig. Die Berliner Stadtmission leistet mit ihren umfangreichen Angeboten an ihrem Standort am Hauptbahnhof (ZAH), u.a. mit ihrer Ambulanz für Obdachlose, der Notübernachtung, Kältehilfe, aber auch verschiedenen Wohnungs- und Beratungsangeboten einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag für hilfebedürftige und benachteiligte Menschen. Es gibt einen sehr hohen Bedarf an niedrigschwelligen Angeboten, vor allem von medizinischen Leistungen, dem die angebotenen (Not-)Versorgungssysteme nicht gerecht werden. Leider bleiben daher die beschriebenen Konflikte an solchen Standorten nicht immer aus, können aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht gelöst werden. Ziel der Berliner Stadtmission ist seit jeher, dass das ZAH, welches bereits heute ein Ort für vielfältige Begegnungen von Menschen unterschiedlicher Milieus ist, auch langfristig ein solcher Begegnungsort bleiben soll. Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission sowie die Sicherung der charakteristischen Nutzungsmischung entsprechend dem Profil der Stadtmission.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.3	19.07.2019	<p>Die bessere Alternative wäre, mehrere solcher Gebäude in verschiedenen Bezirken zu bauen. Hier wird es immer mehr zu einem Hotspot. Bitte fragen Sie selber bei der Polizei nach, wie oft Sie wegen diesen Problemen ausrücken müssen.</p> <p>Wir wollen Ihnen nicht alle Fakten aufzählen, welche Probleme wir als Anwohner hier haben. Wir bitten Sie sich Gedanken zu machen wie man diese Masse an Hilfsbedürftigen Menschen Berlinweit zu verteilen kann. Leider hatten wir dasselbe Problem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>siehe auch Stellungnahme zu 2.2</i></p> <p>Das ZAH ist nur einer von vielen Standorten der Berliner Stadtmission, die allein in über 80 Einrichtungen an über 70 Standorten in Berlin und Umgebung entsprechend ihrem Leitwort tätig ist. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Akteure, die sich um von Wohnungsnot bedrohte, obdachlose oder hilfebedürftige Menschen und deren spezielle Bedürfnisse kümmern, und auch in anderen Bezirken etabliert sind. Richtig ist</p>

		auch mit den Migrantenfamilien. Diese Familien wurden alle- samt in bestimmte Bezirksteile (Soldiner Kiez, Kotti...) gesteckt. Die Integration funktioniert so nicht. Man sollte die Menschen mischen und nicht zu einem Hotspot führen.	allerdings, dass es berlinweit ein größeres und dichteres Netz nieder- schwelliger Angebote, vor allem der medizinischen Versorgung, geben muss. Der Bebauungsplan 1-107 trägt einen wichtigen Teil dazu bei. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
3.1	14.08.2019	Hiermit wird dem vorgeschlagenen Bebauungsplan 1-107 in sei- ner jetzigen Vorlage widersprochen. Insbesondere die Aspekte jeweilig geplanten Bauhöhen (insbe- sondere in den Bereichen MU 1 und MU2), sowie der fehlenden Planung von Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr, als auch der fehlenden Parkmöglichkeit von Bussen im Zu- und Ablauf des Jugendgästehauses lassen eine erhebliche Belas- tung der bestehenden Infrastruktur und Anwohner erwarten.	Kenntnisnahme. <i>siehe Einzelstellungen im Folgenden</i>
3.2	14.08.2019	Die aktuellen Planungen führen zu einer massiven Belastung der bereits im Umfeld existenten Wohnbebauung und deren An- wohner, indem u.a. insbesondere in der Seydlitzstraße und Lehrter Straße massiv mit Emissionen und weiteren Falschpar- kern belastet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist, insbesondere an der Lehrter Straße, aufgrund der Innenstadtlage an der Lehrter Straße durch Straßenlärmmmissionen vorbelastet. Im Plangebiet soll es künftig kaum motorisierten Individual- verkehr geben. Die Baumaßnahmen im Plangebiet werden mit erhebli- chen Baulärmmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge ein- hergehen, insbesondere während des Rückbaus der bestehenden ver- siegelten Flächen muss mit dem Einsatz von schwerem Baugerät ge- rechnet werden. Grundsätzlich sind baulärmbedingte Emissionen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z.B. konsequenter Einsatz lärm- reduzierter Maschinen) soweit zu begrenzen, dass die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einge- halten werden. Nach der Bauphase ist nicht mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rech- nen, da keine lärmintensive Nutzungsart geplant ist. Da die Berliner Stadtmission auf einen weitgehend autofreien Standort setzt, sind ver- kehrsbedingte durch das Planvorhaben ausgelöste Lärmmissionen, ausgehend vom motorisierten Individualverkehr, nicht relevant. Zur ab- schließenden Beurteilung der Lärmsituation wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche Maßnahmen des Schall- schutzes werden geprüft und falls erforderlich festgesetzt. Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem ein Verkehrsgutachten erstellt, welches

			<p>die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre untersucht und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes (Knotenpunkte) überprüft. Ergebnis ist, dass die Verkehrsqualität durch die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes entstehenden Neuverkehre kaum weiter beeinträchtigt wird. Damit ergeben sich aus der Entwicklung des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation.</p> <p>Die Problematik von Falschparkern kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht gelöst werden.</p> <p>Seitens des Bezirkes Mitte wurden in den Jahren 2018/19 drei Gutachten in Auftrag gegeben um eine Aktualisierung der bestehenden Parkraumbewirtschaftung in Mitte durchführen zu lassen sowie potentielle Erweiterungsgebiete zu ermitteln, um langfristig den Parkdruck zu senken und die Parkchancen der Bewohner*innen, des Wirtschaftsverkehrs und der Besucher*innen und Kunden zu erhöhen. Gleichzeitig sollen gebietsfremde Langzeitparker zu einem Umstieg beispielsweise auf öffentliche Verkehrsmittel bewegt werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.3	14.08.2019	Weiterhin führt die geplante Verdichtung mit Erhöhung der Bauhöhen zu einer Verschattung und Belastung insbesondere der anliegenden Grundstücke Seydlitzstraße 1-5, sowie Lesser-Ury Weg.	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Grundsätzlich ist bezüglich der Besonnung, wie bei der Belichtung und Belüftung, gemäß der geltenden Rechtsprechung davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Abstandsflächen in der Regel auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann rechtlich mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs relevant werden, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.</p> <p>Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Gebäuden werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in jedem Fall eingehalten. Das nächstliegende Gebäude im Lesser-Ury-Weg (Nr. 7) liegt knapp 40 m entfernt von der in MU 5 dargestellten Baugrenze,</p>

			<p>von welcher eine 14,40 m tiefe Abstandsfläche fällt. Vom gegenüberliegenden Bestandsgebäude im Lesser-Ury-Weg sind gem. Bauordnung Berlin etwa 5,50 m tiefe Abstandsflächen erforderlich, sodass sich die jeweiligen Abstandsflächen nicht überlagern.</p> <p>Auch die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden in der Seydlitzstraße 1-5 und der straßenbegleitenden Bebauung bzw. der festgesetzten Baugrenzen in MU 1 und MU 2 überlagern sich nicht.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandsflächen zwischen der Neu- und der Bestandsbebauung eingehalten werden kann und die Belichtung und Belüftung somit durch den großen Abstand nach wie vor hinreichend gewährleistet ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.4	14.08.2019	<p>Die Bauhöhen von MU1 und MU 2 sind auf die durchschnittlichen Höhen der angrenzenden Bebauung von ca. 13-15 Metern OK zu begrenzen, Abstandsflächen zum öffentlichen Gehweg (welche nicht bebaut werden dürfen) sind analog der Grundstücke Lehrter Straße, Seydlitzstraße, vorzunehmen, sowie eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die geplanten Höhen sind Ergebnis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplans, der von der Berliner Stadtmission 2017 in Auftrag gegeben worden ist. Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer Höhe von knapp 30 m. Somit durchbrechen die geplanten Hochpunkte auch den durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht und sind städtebaulich verträglich. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Aufgrund der optimalen Anbindung an den ÖPNV wird dieser von einem Großteil der Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der Berliner Stadtmission auch genutzt, ebenso nutzen viele das Fahrrad. Die Landespolitik fördert massiv den Fahrradverkehr in der Stadt. Die Berliner Stadtmission möchte sich in diese Entwicklung einbinden. Aus diesem Grund wird der Standort weitgehend als autofreier Standort geplant. Vielmehr ist im Rahmen des 1. Bauabschnitts bereits eine Fahrradtiefgarage geplant.</p> <p>Für eine Errichtung von privaten Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben besteht keine Rechtsgrundlage. Daher können Bauherren nicht zur Errichtung von Stellplätzen verpflichtet werden.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes untersucht. Dem im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnden Gebot der Konfliktbewältigung – dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat – wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.5	14.08.2019	<p><u>Parkraum</u></p> <p>Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs ist es löblich, dass der Investor die Berliner Stadtmission die An- und Abreise auf ökologischen Wegen oder mit dem ÖPNV begrüßt. Allerdings bleibt der Investor schuldig, wie dieser sicher stellen möchte, dass Bewohner, Mitarbeiter und Tagesgäste des Tageszentrums, sowie Touristen des Jugendgästehauses nicht doch mit dem Privat KFZ oder dem Reisebus anreisen. Sicherlich wird es trotz aller Bemühungen nicht zu verhindern sein, dass die zusätzlichen Menschen in der zukünftigen Nutzung mindestens anteilig im Rahmen des MIV anreisen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.4</i></p> <p>Weiter hat der Bezirk Mitte in den Jahren 2018/19 drei Gutachten im Auftrag gegeben um eine Aktualisierung der bestehenden Parkraumbewirtschaftung in Mitte durchführen zu lassen sowie potentielle Erweiterungsgebiete zu ermitteln, um langfristig den Parkdruck zu senken und die Parkchancen der Bewohner*innen, des Wirtschaftsverkehrs und der Besucher*innen und Kunden zu erhöhen. Gleichzeitig sollen vor allem gebietsfremde Langparker zu einem Umstieg beispielsweise auf öffentliche Verkehrsmittel bewegt werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.6	14.08.2019	<p>Das bereit stellen von Fahrradabstellmöglichkeiten sollte als selbstverständlich gesehen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

			<p>Die Berliner Stadtmission plant einen weitgehend autofreien Standort und will auf den Bau von KFZ-Stellplätzen verzichten. Stattdessen möchte Sie den Fahrradverkehr fördern und plant u.a. Fahrradstellplätze im Untergeschoss des 1. Bauabschnitts.</p> <p>Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen nach der AV Stellplätze erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.7	14.08.2019	<p>Allerdings wird dieses nichts daran ändern, dass durch die zusätzliche Verdichtung des Areals mit einer Menge mehr Zu- und Abfluss an Menschen gerechnet werden muss. Selbst wenn nur ein kleiner Teil des zusätzlichen Bedarfs der An- und Abreise mit dem KFZ anreist, führt dieses zu einer massiven Überlastung der angrenzenden Verkehrswege Lehrter- und Seydlitzstraße. Siehe hierzu auch die bereits durchgeführten Verkehrsstudien 2010 und 2017.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es stimmt, dass schon heute die Seydlitzstraße durch einen regen Anwohner*innen- und Besucher*innenverkehr, vor allem Reisebus- (Jugendgästehaus) und Taxiverkehr gekennzeichnet ist. Aufgrund der optimalen Anbindung an den ÖPNV wird dieser von einem Großteil der Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der Berliner Stadtmission auch genutzt, ebenso nutzen viele das Fahrrad. Die Landespolitik fördert massiv den Fahrradverkehr in der Stadt. Die Berliner Stadtmission möchte sich in diese Entwicklung einbinden. Aus diesem Grund wird der Standort weitgehend als autofreier Standort geplant. Vielmehr ist im Rahmen des 1. Bauabschnitts bereits eine Fahrradtiefgarage geplant. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre untersucht und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes (Knotenpunkte) überprüft. Ergebnis ist, dass die Verkehrsqualität durch die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes entstehenden Neuverkehre kaum weiter beeinträchtigt wird. Damit ergeben sich aus der Entwicklung des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation.</p> <p>Dem im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnden Gebot der Konfliktbewältigung – dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat – wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Weiter hat der Bezirk Mitte in den Jahren 2018/19 drei Gutachten im Auftrag gegeben um eine Aktualisierung der bestehenden Parkraumbefreiungspläne zu veranlassen.</p>

			<p>wirtschaftung in Mitte durchführen zu lassen sowie potentielle Erweiterungsgebiete zu ermitteln, um langfristig den Parkdruck zu senken und die Parkchancen der Bewohner*innen, des Wirtschaftsverkehrs und der Besucher*innen und Kunden zu erhöhen. Gleichzeitig sollen gebietsfremde Langparker zu einem Umstieg beispielsweise auf öffentliche Verkehrsmittel bewegt werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
3.8	14.08.2019	<p>Es lassen sich in allen angrenzenden Straßen (Lehrter-, Seydlitzstraße und Lesser-Ury Weg bereits jetzt kontinuierliche Verstöße im Sinne der Straßenverkehrsordnung feststellen. (Parken in Einfahrten, Parken auf dem Bürgersteig, Parken vor Feuerwehreinfahrt, Parken auf Grünflächen, Parken in 2. Reihe).</p> <p>Bereits jetzt führt die An- und Abreise der Gäste des Jugendgästehauses dazu, dass Busse regelmäßig auf der Seydlitzstraße parken und den vorgesehenen Busparkplatz vor dem Jugendgästehaus entweder nicht nutzen oder dieser bereits blockiert ist. Die Parkdauer reicht in vielen Fällen deutlich über das Be- und Entladen der Reisegäste hinaus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.9	14.08.2019	<p>Zusätzlich ist erkennbar, dass eine nicht geringe Zahl an Gästen (auch internationaler Gäste und Deutschlandweit) mit dem Privat KFZ anreist und dieses dann über mehrere Tage in der Seydlitzstraße parkt, während die Unterbringung im Jugendgästehaus genutzt wird. Es muss davon ausgegangen werden, dass die geplante Aufstockung des Jugendgästehauses um weitere 2 Etagen und 75 Zimmer zu einer weiteren Belastung des Parkraums mindestens der Seydlitzstraße führen wird. Im Plangebiet soll es keinen motorisierten Individualverkehr geben. Es sollen nur Lieferfahrzeuge auf dem Gelände fahren dürfen. Auch diese Planung wird zu einer massiven Verstärkung des Drucks auf die zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb oder angrenzend zum Planungsgebiet führen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

3.10	14.08.2019	<p>Bereits für den Bebauungsplan II - 201b wurde festgestellt, dass „Bezirksamt Tiergarten hält eine weitere Erhöhung der Luftschadstoffbelastung der Invalidenstraße wegen sensibler angrenzender Nutzungen für nicht hinnehmbar und erwartet verkehrsplanerische und straßengestalterische Gegenmaßnahmen. Abwägung: Die Emissionsbelastung kann durch das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nur so beeinflusst werden, dass die angebotene Straßenverkehrsfläche auf das erforderliche Maß beschränkt wird. Für das Quartier wird von einem Modal-Split von 80 % ÖPNV und 20 % MIV der Personenfahrten ausgegangen. Durch die Begrenzung der Geschossflächen, Nutzungsarten und Stellplätze im Bebauungsplan wird eine Beschränkung des Ziel- und Quellverkehrs bewirkt.“</p> <p>Konsequent den Argumenten des Bebauungsplan II 201b folgend, wäre auch beim vorgeschlagenen Bebauungsplan 1-107 analog eine stärkere Begrenzung der geplanten Verdichtung und damit auch eine stärkere Begrenzung der Geschossflächen nur folgerichtig.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Das Plangebiet ist, insbesondere an der Lehrter Straße, aufgrund der Innenstadtlage an der Lehrter Straße durch Straßenlärmimmissionen vorbelastet. Da die Berliner Stadtmission auf einen weitgehend autofreien Standort setzt, sind verkehrsbedingte durch das Planvorhaben ausgelöste Lärmemissionen, ausgehend vom motorisierten Individualverkehr, nicht relevant. Gemäß Umweltatlas über die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum sind die Belastungen im Bereich des Plangebietes als gering einzuschätzen. Lärm- und Schadstoff-Emissionen können vor allem während der Bauphase durch Baufahrzeuge und -maschinen entstehen, die zeitlich beschränkt sind und als nicht erheblich eingeschätzt werden. Im Plangebiet soll es kaum motorisierten Individualverkehr geben, der Fahrradverkehr wird begünstigt. Damit verringern sich die Schadstoff-Emissionen des motorisierten Individualverkehrs aufgrund der geplanten Nutzungen und es kann davon ausgegangen werden, dass Grenzwerte gem. der 39. BImSchV für die relevanten Komponenten wie Stickstoffdioxid (NO₂), Stäube PM₁₀ und PM_{2.5} sowie Benzol weiterhin nicht überschritten werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.11	14.08.2019	<p>Auch für das aktuelle Planungsgebiet, hat diese Argumentation weiterhin Gültigkeit. Denn Grundsätzlich kann der Bedarf an Stellplätzen nicht auf das bauordnungsrechtliche Erfordernis zurückzuführen sein, sondern auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Damit Freiflächen mit gärtnerischen Gestaltung und als Erholungsflächen wieder angelegt werden können, ist – unter Berücksichtigung aller Belange - der Bau einer Tiefgarage als zwingend erforderlich zu betrachten, sowie die Geschossflächen zu begrenzen. Der reine „Wunsch“ des Investors, dass es zu keinem MIV kommt, ist illusorisch, nicht sachgerecht und kann nicht argumentativ nachvollzogen werden.</p> <p>Die Beispiele der Nutzung von Bewohner, Mitarbeitern und Tagsgästen welche unter Nutzung des MIV das Planungsgebiet</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Für eine Errichtung von Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben besteht keine Rechtsgrundlage in Berlin. Daher können Bauherrn nicht zur Errichtung von Stellplätzen verpflichtet werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>

		<p>anfahen oder verlassen lässt sich beliebig fortführen. Gerade die Argumentation im Gutachten, dass der Standort „Gut frequentiert“ werden wird und mit dem Nutzungsziel: Veranstaltungszentrum, mit Festsaal und Seminarräumen, zwei Wohngeschossen einem Bürogeschoss ist von einem hohen MIV, mindestens vergleichbar dem II - 201b, wenn nicht sogar höher auszugehen.</p>	
3.12	14.08.2019	<p><u>Geschosshöhen</u> Die derzeit geplanten Gebäude OK muss widersprochen werden. Wie es in der Begründung zum Gutachten selbst dargelegt worden ist, widerspricht die Planung in MU 2 bei OK 35 M dem Berliner Baurecht. Argumente, welche eine zwingende Notwendigkeit der erheblichen Bauhöhen zur Folge haben, konnte weder in der Begründung des Bebauungsplans, noch des Masterplans der Stadtmission entnommen werden. Ein Vergleich in der Lehrter Straße zeigt, dass bei höheren Geschossbauten mindestens die Abstandsflächen zum öffentlichen Raum/Straßenmitte eingehalten werden, wenn nicht sogar noch zusätzliche Abstandsflächen genutzt werden. Insbesondere führt eine derart massive Blockrandbebauung nicht zur gewünschten Auflockerung des Planungsgebiets, sondern zu einer Abschottung der umliegenden Quartiere.</p> <p>Die Bestandsbauten in der Seydlitzstraße (1a-5e), mit Ausnahme des Neubau SOS Kinderdorf (22M OK) überschreiten eine Höhe von 15 Metern OK nicht. Im weiteren Verlauf der Seydlitzstraße, als auch der „Zille Siedlung“ u.a. angrenzender Lesser Ury Weg, überschreitet die Bauhöhe 16 Meter nicht. Damit ist für die Baufelder MU1 und MU2 eine Oberkannte von 25 Metern nicht sachgerecht und geht weit über die Bestandsbebauung hinaus. Selbst als urbanes Gebiet führt dieses zu einer Verschattung der anliegenden Gebäude, einer Reduzierung der Luftzirkulation im Innenstadtbereich, einer Erhöhung der Strah-</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.3 und 3.4</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		lungswärme, sowie einer stark wahrgenommenen Abschottung/Burg Charakter und den klassischen Häuserschluchten einer stark verdichteten Innenstadt.	
3.12	14.08.2019	Allerdings ist gerade mit dem Fritz Schloss Park, sowie dem Post-Stadium auch ein Naherholungsgebiet geschaffen, welchen einen Ruhepol sowohl für die Anwohner als auch die Bewohner der nahen Stadtviertel bieten soll. Die den Standort umgebende Areale wurden in den letzten Jahren durch Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Naherholung attraktiver gestaltet. Eine Blockrandbebauung der Berliner Stadtmission mit geplanten Gebäude OK 25M würde eine völlig konträre Entwicklung des Quartiers bedeuten.	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungahme zu 3.3 und 3.4</i></p> <p>Das Gebiet rund um den Hauptbahnhof gehört zu den am schnellsten wachsenden Flächen im Stadtgebiet (Europacity, Regierungsviertel, diverse Hotel- und Bürogebäude usw.) und ist durch unterschiedlichste Gebäudekörper und Höhen charakterisiert. Der SportPark Poststadion mit dem Fritz-Schloß-Park ist die bedeutendste Grünfläche in diesem Bereich und wertvoller Freizeit- und Erholungsort. Ergänzt wird dieses Angebot durch den Geschichtspark, östlich angrenzend ans Plangebiet. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich eine Blockrandbebauung am Standort der Berliner Stadtmission konträr auf das Quartier auswirken sollte.</p> <p>Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.13	14.08.2019	Die massive Aufstockung des Jugend Gästehaus, als auch die Etablierung einer Urbanen Bebauung an der Seydlitzstraße widerspricht damit auch den angrenzenden Bebauungsplänen und dem übergeordneten Stadtteil Konzept. Damit ist sowohl die Traufhöhe von 25 Metern in den Baufeldern MU 1 und MU 2, als auch die Traufhöhe von 35 vollständig abzulehnen. Das etablieren eines Hochhauses ist an dieser Stelle völlig fehlplatziert. Ein Ankerpunkt ist sowohl durch den geplanten Kirchturm, als auch bei einer Höhe von 20 Metern (siehe SOS Kinderdorf) möglich, bereits realisiert und dem Planungsgebiet angemessen. Gerade im Bereich Invalidenstraße und südliche Lehrter Straße reicht die Bestandsbebauung mit einer Höhe von über 20 Metern deutlich über die im Naherholungsgebiet gekennzeichneten	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungahme zu 3.3 und 3.4</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		Höhen hinaus. Insofern ergibt sich die zwingende Notwendigkeit einer Unterscheidung der Traufhöhen in den unterschiedlichen Baufeldern. Auch vor dem Hintergrund, dass die Invalidenstraße als vierspurige Hauptverkehrsstraße einen ganz anderen Charakter als die Seydlitzstraße, oder der angrenzende Lesser-Ury-Weg besitzt.	
3.14	14.08.2019	Ergänzend sei noch festgehalten, dass bei den bisherigen Bauvorhaben im angrenzenden Planungsgebiet Abstandsflächen zum öffentlichen Raum deutlich über die Grundstücksgrenzen vorgesehen sind. D.h. auf Nachbargrundstücken ist insbesondere eine Blockrandbebauung verhindert worden, um den Charakter des Quartiers nicht unnötig zu belasten. Das nun eine Aufstockung und Erhöhung der OK Gebäude bei gleichzeitigem Heranrücken der Bebauung an dem öffentlichen Straßenrande einer unverhältnismäßigen Verdichtung und Belastung der Nachbargrundstücke führt. Eine Eingliederung des Neubauvorhabens in die Bestandsgebäude der angrenzenden Gebäude ist damit bei weitem nicht möglich und überschreitet die verträgliche Belastung des Planungsgebiets massiv.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.3 und 3.4</i> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
4	15.08.2019	Stellungnahme zum B-Plan Vorentwurf 1-107 „Berliner Stadtmission“ vom 02.07.2019 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte von Berlin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 soll planungsrechtlich den vom Architekturbüro sauerbruch hutton im Auftrag der Berliner Stadtmission erarbeiteten Masterplan umsetzen. Dieser sieht eine massive Verdichtung gegenüber dem aktuellen Bestand vor. Laut Masterplan 2017 beträgt die Bruttogeschossfläche (BGF) im Bestand 32.470 m ² , die mit dem Master-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission. Dies ist als Planungsziel in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich die BGF von rund 37.000 m ² (im Bestand) auf ca. 93.000 m ² erhöhen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält sowohl zeichnerisch als auch beschreibend in der Begründung alle relevanten Nutzungszahlen inkl. der maximalen Höhen der baulichen Anlagen sowie Erläuterungen, die die mögliche künftige Bebauung und Nachverdichtung im Plangebiet beschreiben. Dabei ist es nicht erforderlich, einen zahlenmäßigen Vergleich zum Bestand zu ziehen. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) unter Nutzung

		<p>plan vorgesehene Gesamt-BGF 76.210 m². Die Bruttogeschossfläche würde mit der Umsetzung des Masterplans das 2,35-fache des Bestandes betragen. Laut diesem Masterplan ergibt sich bei der Grundfläche des Grundstücks von 35.455 m² mit der vorliegenden Planung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,15. In der Erläuterung des B-Plan Vorentwurfs sind diese Angaben, die die Massivität der beabsichtigten baulichen Verdichtung des „Zentrum am Hauptbahnhof“ mit dem Masterplan gegenüber dem Bestand quantitativ verdeutlichen, nicht genannt. Auch dem Papier „Sicherung der Ziele des Masterplans“ der Berliner Stadtmission gehen die Zahlen nicht klar zu entnehmen.</p>	<p>von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.1	15.08.2019	<p>Eine mit Anspruch an Transparenz durchgeführte Bürgerbeteiligung zu einem Bebauungsplan sieht anders aus, als dies mit den im Auslegungsprozess veröffentlichten Unterlagen erfolgt. Der in den „Leitlinien für Bürgerbeteiligung“ des Bezirks Mitte formulierte Anspruch an eine „klare Kommunikation“ wird so nicht praktiziert!</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten wurden seitens der Berliner Stadtmission wie auch seitens des Bezirkes über die gesetzlichen Vorgaben hinaus in verschiedenen Formate angeboten. So wurde, anders als es das Baugesetzbuch ermöglicht, bei einem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlich nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planungen am Standort zu informieren und eine Möglichkeit der Erörterung zu bieten. Hierfür wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans zwischen 15. Juli und 15. August 2019 im Bezirksamt Mitte von Berlin im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 in den Fachräumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Zudem konnten sämtliche Unterlagen im Internet unter www.meinberlin.de während dieser Zeit eingesehen und heruntergeladen werden. Verfahrensschritte sowie Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten wurden auf den üblichen Kanälen öffentlich bekanntgemacht, daher ist dem vorgetragenen Vorwurf zu widersprechen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestehen für die Öffentlichkeit erneut Möglichkeiten sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen und Anregungen vorzubringen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

4.2	15.08.2019	<p>Es gibt einige Fehler in der Beschreibung des Bestandes, dabei überlassen wir es Ihnen, diese Beschreibung auf den sachlich richtigen Stand zu bringen, da wir es nicht als Bürgeraufgabe empfinden, redaktionelle Arbeit zu leisten.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Es werden keine konkreten Angaben gemacht, um welche Fehler es sich handelt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.3	15.08.2019	<p>Die Qualität der parkähnlichen Anlage wird zwar benannt, aber die planungsbedingten Auswirkungen auf diese Grünfläche werden nicht adäquat berücksichtigt. Die massive Vergrößerung (vermutlich Abriss und Neubau) des Gebäudes im Innenbereich (MU 6) sowie das beabsichtigte neue Wohngebäude (MU 5) reduzieren massiv die jetzige Parkfläche mit besonders hoher Qualität. Eine so hohe Qualität, wie bisher vorhanden, wird sich auf der geringen Fläche bei weitem nicht wiederherstellen lassen.</p> <p>Die derzeit vorhandene Freifläche im nördlichen Teil wird schon durch den ersten Bauabschnitt, aber auch durch die weitere Bebauung Seydlitzstraße / Ecke Lehrter Straße deutlich reduziert. Der Abriss von Gebäuden im Innenbereich und die Errichtung eines Sakralbaues (Fläche ABCDA in MU 6 und MU 2) wird diese verloren gegangene Grünfläche keineswegs ersetzen können oder ausgleichen, da der Bereich um den Sakralbau als hochfrequentierter Stadtplatz geplant ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung des Masterplans geht eine im Vergleich zur Ist-Situation zusätzliche Versiegelung einher; die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in Begründung und Umweltbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.</p> <p>Die GRZ von 0,4 für MU 4-6 sowie die Begrenzung von Nebenanlagen sichert, dass ausreichend große und zusammenhängende adäquate Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes im Plangebiet auch künftig zur Verfügung stehen. Gemäß §8 BauO Bln sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdichte bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt. Die GRZ zwischen 0,4 und 0,6 für die einzelnen Teilbereiche des Urbanen Gebietes bleibt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für Urbane Gebiete eine GRZ von bis zu 0,8 zulässt. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des Masterplans ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Entwicklungsspielraum für die stufenweise Entwicklung des Areals bis etwa 2040 gesichert.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.4	15.08.2019	<p>Die Umsetzung des Masterplans stellt für uns keine langfristige gebietsverträgliche Entwicklung dar (Baumasse, Klimaverträglichkeit, Grünflächenverlust).</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

4.5	15.08.2019	<p>Die Aussagen zum Biotopflächenfaktor im Vergleich zum Bestand sind von uns nicht aus den Unterlagen zu ersehen. Klimatische Folgen sind nicht enthalten. Die Qualität der Flächen im Hinblick auf Programmplan Erholung und Freiflächen, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, Programmplan Biotop- und Artenschutz, sowie Landschaftsbild und Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind für uns nicht nachvollziehbar, um die Planung der Baumaßnahmen als gebietsverträglich einstufen zu können. Eine derartige Unterschreitung des Biotopflächenfaktors unterhalb des Mindestwertes von 0,6 halten wir für nicht akzeptabel, auch wenn diese Möglichkeit gesetzlich vorgesehen ist, da sich das Gebiet laut Senatsverwaltung UVK in einem multifaktorell, 5fach negativ belasteten Gebiet befindet (Umweltgerechtigkeitsmonitoring). Bei allen Faktoren mit der höchsten Beladungsstärke.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 ist dargestellt, mit welchen Maßnahmen ein BFF von 0,48 im Durchschnitt erreicht werden kann. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung konnte eine Erhöhung des BFF erreicht werden. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektive über zwei Jahrzehnte, der vielfältigen kirchlichen oder sozialen Nutzungen (Kirche, Wohnungsnutzung, Jugendhotel, Verwaltung Stadtmission etc.) und der damit einhergehenden unterschiedlichen Anforderungen an Baudichten sowie der planerisch gebotenen Zurückhaltung bei der Bestimmung von restriktiven Festlegungen auf der Bauplanungsebene wurde der Ziel-BFF für die einzelnen urbanen Gebiete und zusammenfassend für das gesamte Plangebiet ermittelt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im B-Plan wird für das Plangebiet im Mittel eine naturhaushaltswirksame Fläche i.S. des BFF von 0,55 erreicht. Damit liegt der BFF-Wert schon über dem BFF-Wert der aktuellen Situation (0,52). Durch weitere Maßnahmen, die für das einzelne Bauvorhaben ganz unterschiedlich ausgeprägt sein können und deswegen derzeit nicht für das ganze Plangebiet verbindlich festgelegt werden können, kann im Zuge der Umsetzung der Planung ein BFF von 0,6 erreicht werden. Der Nachweis zur Zielerreichung eines BFF von 0,6 wurde beispielhaft von einem Landschaftsarchitekturbüro geführt, das von der Stadtmission zur Klärung dieser Frage beauftragt wurde. Die Unterlagen finden Eingang in die Begründung.</p> <p>Damit steht der Bebauungsplan den Festlegungen des Landschaftsplans nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die genannten Planwerke werden im Umweltbeitrag ausgewertet und sofern möglich Maßnahmen als textliche Festsetzung oder als Hinweis übernommen.</p> <p>Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>
4.6	15.08.2019	<p>Beim Thema Wohnen werden besondere Wohnformen benannt, sowie Mindest- bzw. Maximal Flächenanteile für die einzelnen Teilgebiete. Uns fehlt eine zusätzliche Festlegung (ggf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anwendung des Berliner Modells, also die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auch eine Kostenbeteiligung an der</p>

		in einem städtebaulichen Vertrag) mit einer angemessenen Quote von Wohnungen mit Sozialbindung in den Gebieten MU 4 und 5. Für weitere Wohnungen zusätzlich zu den 10% besonderer Wohnbedarf sollten Wohnungen mit Sozialbindung auch in MU 2, 3 und 6 vorgesehen werden.	Herstellung von sozialer und grüner Infrastruktur wird im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich vertraglich gesichert. Unabhängig davon hat die Berliner Stadtmission am Standort schon heute eine große Bandbreite an Wohnangeboten für besondere Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Betreuung- und Beratungsbedarfen, wie z.B. das Übergangshaus für ehemaligen Strafgefangene, Wohnangebote für Suchtkranke, Wohnungen der Kältehilfe aber auch „normales“ Wohnen wie Wohngruppen für FSJ-ler*innen, Studierende, Mitarbeiter*innen usw., welche in jedem Fall gesichert und ausgebaut werden sollen. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.
4.7	15.08.2019	Wir sehen keine zwingende Notwendigkeit der Gebäudehöhe von 36 m als sog. Städtebauliche Dominanten, zumal dadurch nicht mehr Grünfläche erhalten bleibt. Insgesamt sprechen wir uns für eine deutliche Verringerung der Gesamtbaumasse des Masterplans aus.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die geplanten Höhen sind Ergebnis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplans, der von der Berliner Stadtmission 2017 in Auftrag gegeben worden ist. Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer Höhe von knapp 30 m. Somit durchbrechen die geplanten Hochpunkte auch den durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht und sind städtebaulich verträglich. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
5.1	15.08.2019	In der 'Planbegründung' fehlt jegliche Begründung, warum sich der Bezirk Mitte die Mühe macht, und das bestehende Baurecht ändern will. Der Hinweis auf den Masterplan genügt nicht – dies	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.

		<p>ist nur der Wunsch eines Grundstückseigentümers, seine Renditemöglichkeiten zu vergrößern. Ein öffentliches Interesse für die Umsetzung dieser Planungen wird nirgends dargestellt. Im Plan fehlt auch jeglicher Ansatz, wie die Zusatzrendite vom Bezirk/ vom Land Berlin abgeschöpft werden könnte – ein unverantwortliches Vorgehen angesichts der Finanzlage.</p>	<p>Die Berliner Stadtmission ist ein gemeinnütziger Verein und hat an der Lehrter Straße die traditionellen Tätigkeitsfelder Mission, Diakonie, Bildung und Begegnung untergebracht. Durch die städtische Lage am Hauptbahnhof und aufgrund der enormen Entwicklungen im Umfeld der Berliner Stadtmission wird mit einer ansteigenden Nachfrage an Betreuungs- und Begegnungsangeboten sowie Stadtteileinrichtungen gerechnet. Die geordnete und langfristige Sicherung und Weiterentwicklung dieses gemeinwohlorientierten Standorts hat sich die Berliner Stadtmission zur Aufgabe gemacht. Im Rahmen des geltenden Planungsrechts ist die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht möglich, weswegen neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist angezeigt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). In Berlin liegt diese Entscheidung (Planungshoheit) zunächst bei den Bezirken, die auch in der Regel die Bebauungspläne aufstellen (Fachbereich Stadtplanung). Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 4. Juni 2019 beschlossen, den Bebauungsplans 1-107 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69 A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit aufzustellen und damit die politische Willensbekundung geäußert, diesen Standort langfristig weiterzuentwickeln.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
5.2	15.08.2019	<p>Es fehlt jegliche Abwägung, warum die Eingriffe in den alten Baumbestand zu akzeptieren sind – sie werden schlicht als unausweichlich präsentiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung des Masterplans geht eine im Vergleich zur Ist-Situation zusätzliche Versiegelung einher; die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in Begründung und Umweltbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.</p> <p>Die GRZ von 0,4 für MU 4-6 sowie die Begrenzung von Nebenanlagen sichert, dass ausreichend große und zusammenhängende adäquate</p>

			<p>Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes im Plangebiet auch künftig zur Verfügung stehen. Gemäß §8 BauO Bln sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdicke bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt. Die GRZ zwischen 0,4 und 0,6 für die einzelnen Teilbereiche des Urbanen Gebietes bleibt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für Urbane Gebiete eine GRZ von bis zu 0,8 zulässt. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des Masterplans ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Entwicklungsspielraum für die stufenweise Entwicklung des Areals bis etwa 2040 gesichert.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
5.3	15.08.2019	<p>Die Festlegung als „Urbanes Gebiet“ bedeutet, daß Wohnungen nur noch einen minderwertigen Schutz vor Lärm und Dreck haben – ganz so, wie es die verantwortungslose Gesetzgebungspraxis zu Gunsten der Immobilienlobby es auch wollte. Für die gewünschte Festlegung fehlt speziell unter diesem Aspekt ebenfalls die Begründung.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Sinn und Zweck eines Urbanen Gebietes ist zunächst die Umsetzung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, in der innerhalb eines Quartiers Wohnen, Büronutzung, soziale, kulturelle und andere Nutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichzeitig Platz finden. Die vorhandenen wie auch geplanten Nutzungen und Einrichtungen am ZAH erfüllen die Zweckbestimmung dieser Baugebietskategorie, weswegen die Festsetzung eines urbanen Gebietes geboten ist. Es ist richtig, dass den schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere somit auch den Wohnnutzungen, eine höhere Lärmbelastung zugemutet wird, als bei gemischten Gebieten oder Wohngebieten in der Nachbarschaft. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.</p> <p>Zur abschließenden Beurteilung der Lärmsituation wird ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche technische und/oder organisatorische Maßnahmen zur Lösung eines Lärmkonflikts werden geprüft und falls erforderlich festgesetzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

5.4	15.08.2019	<p>Der Satz: „Diese Abweichung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen zur Bildung von Bezugspunkten und Erhaltung einer durchgrüneten Stadtlandschaft beabsichtigt“ ist rätselhaft. Die Durchgrünung hängt nicht von der Überschreitung von Abstandsflächen ab. Und wozu es 'Bezugspunkte' geben sollte, wird auch nicht ausgeführt. Speziell, von wo diese 'Bezugspunkte' zu sehen sein sollen, damit sie einen städtebaulichen Vorteil haben, müsste ausgeführt werden.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die geplanten Höhen sind Ergebnis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplans, der von der Berliner Stadtmission 2017 in Auftrag gegeben worden ist. Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer Höhe von knapp 30 m. Somit durchbrechen die geplanten Hochpunkte auch den durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht und sind städtebaulich verträglich. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
6	17.07.2019	Keine Bemerkungen	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
7.1	15.08.2019	<p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.2	15.08.2019	<p><u>Planungsrechtliche Grundlagen:</u> Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. begrüßt sehr, dass seitens des Stadt-planungsamtes trotz der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Auch das Vorliegen eines Umweltbeitrages bereits in dieser frühen Phase</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird begrüßt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>der Öffentlichkeitsbeteiligung wird von uns anerkannt. Die Herangehensweise des Stadtplanungsamtes zeigt deutlich, dass es hinsichtlich der Anwendung des § 13a durchaus möglich ist, dem Sinn des „restlichen“ BauGB zu entsprechen (Vermeidung von Konflikten, frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit, Beachtung der Belange von Natur- und Umweltschutz) ohne auf die, aus der Perspektive der Bauherren, positiven Aspekte der beschleunigten Verfahrensführung und der Ausgleichsfiktion zu verzichten. Eine gelungene Balance dieser gegensätzlichen Interessen wird sicherlich nicht in allen Fällen gelingen können.</p>	
7.3	15.08.2019	<p>Im Zweifelsfall (z.B. auch beim Vorliegen von „nur“ besonders geschützten Arten nach dem BNatschG) würden wir uns wünschen, dass die Stadtplanungsämter deutlich häufiger auf ein vollumfängliches Verfahren bestehen, als es in der Planungspraxis in Berlin bisher angewendet wird.</p> <p>Dies wäre angemessen um den Zustand der zweifelsohne an vielen Stellen der Stadt vorhandenen besonderen Natur (geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten) nicht durch das beständige Entfallen von A+E Maßnahmen konstant zu verschlechtern. Wir hoffen sehr, dass hier zu einem Umdenken im Zusammenhang mit der Einführung des Ökokontos in Berlin kommt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote erfolgt unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens. Sie sind bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten. Evtl. erforderliche Maßnahmen werden im weitere Verfahren gesichert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p>Die BLN bietet den Stadtplanungsämtern an, Informationen zu betroffenen Gebieten bereits in einer frühen Planungsphase, vor der Festlegung des Verfahrenstyps, bereitzustellen. Voraussetzung hierfür ist eine freiwillige Aufforderung zur frühzeitigen Abgabe unserer Stellungnahme durch die Stadtplanungsämter. Diese Herangehensweise ist rechtlich zulässig, der Impuls hierzu kann aber nicht von der BLN kommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p>Bezugnehmend auf den vorliegenden B-Plan 1-107 möchten wir anregen, sicherheitshalber der Frage nachzugehen ob eine ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB Absatz 3 Satz 1 möglicherweise noch</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 / 21. Juni 2019 wurde ortsüblich amtlich öffentlich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a des</p>

		<p>nicht korrekt erfolgt ist. Es ist evtl. fraglich ob ein Hinweis zur Verfahrensart im ersten Absatz und auf den S. 19 und 23 der Begründung zum B-Plan diesem Anspruch bereits genügt. Eine deutlich sichtbare Platzierung des Hinweises im Internet</p> <p>(Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan) würde hier Abhilfe schaffen und Missverständnisse vermeiden. Wir bitten darum, dies in zukünftigen Verfahren zu beachten.</p>	<p>Baugesetzbuchs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs aufgestellt wird und die Information der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs erfolgt.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt ebenfalls mit dem Hinweis auf genannte Verfahrensart und deren Spezifika.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p><u>Dezentrales Regenwassermanagement:</u></p> <p>Angesichts der zentralen Lage des Planungsgebietes und dem Vorliegen eines Masterplanes durch ein internationales Büro für Architektur, Städtebau und Gestaltung ist das Fehlen jeglicher Aussagen oder Festsetzungen zu einem dezentralen Regenwassermanagement in der Begründung zum B-Plan einigermaßen überraschend.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass das politische Ziel einer sogenannten „Schwammstadt“ sowohl seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als auch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie durch den Sachverständigenbeirat für Naturschutz und Landschaftspflege vollumfänglich unterstützt wird. Eine konsequente Neuausrichtung im Umgang mit Regenwasser entspricht den Aussagen des Koalitionsvertrages (S. 161) sowie konkreter Programme und Leitfäden. Zu nennen wären hier u.v.a. der StEP Klima konkret oder der Leitfaden „Konzepte der Regenwasserbewirtschaftung Gebäudebegrünung, Gebäudekühlung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (von 2010!) aber auch der Leitfaden „Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/ Bauvorhaben“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019)¹.</p> <p>Auch seitens der Berliner Wasserbetriebe hat u.a. seit dem KURAS Projekt ein Umdenken im Umgang mit Regenwasser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die sandigen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit insgesamt günstig. Durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, einer durchweg guten Versickerungsfähigkeit der sandigen Böden sowie einer avisierten Dachbegrünung und die Einschränkung der Nebenanlagen in den Baugebieten MU 4 und MU 5 werden Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert, so dass erheblich negative Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt nicht zu erwarten sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Dies kann neben einer dezentralen Vor-Ort-Versickerung durch die aktive Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) erfolgen. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Als Angebotsbebauungsplan ist derzeit nicht absehbar, wann welcher Bauabschnitt realisierbar wird. Diese sollten auch in Hinsicht auf die ökologischen Ansichten nach dem jeweiligen neuesten Stand der Technik herstellbar sein.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

	<p>stattgefunden.² Und spätestens seit der Gründung der Regenwasseragentur³ bestehen umfassende Möglichkeiten zu Information und Beratung.</p> <p>Für uns ist nicht zu erkennen, ob ein dezentrales Regenwassermanagement Bestandteil des Masterplans des beteiligten Architekturbüros ist. Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir dies dringend nachzuholen. Grundlegend sollten entsprechende Überlegungen bereits in einer sehr frühen Phase des Projektes einfließen, darauf wäre bei zukünftigen Verfahren zu achten.</p> <p>Für den vorliegenden Fall ist von folgenden Planungsüberlegungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation ist zu umgehen• Eine massive Versickerung auf dem Gelände ist aufgrund von Altlasten unerwünscht <p>Demzufolge bieten sich folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auffangen und Speicherung des Regenwassers mit dosierter Abgabe• Behandlung des abgegebenen Wasser in einer Pflanzenkläranlage (diese könnte u.U. so angelegt sein, dass es bereits bei diesem Vorgang zu relevanter Verdunstung durch z.B. Röhricht kommt)• Passgenaue Bewässerung der Bäume und anderer Pflanzen auf dem Gelände (und evtl. angrenzender Gebiete) so dass Trockenstress aber auch Versickerung vermieden werden• Ggf. Anlage von abgedichteten Bereichen, die der Erhöhung der Verdunstung (v.a. an Hitzetagen) dienen (Urban Wetlands)	
--	--	--

		<p>Mit diesen Maßnahmen wird zwar eine Auffüllung des Grundwassers verhindert, aber es wird auch von einer weiteren Belastung ebendieses abgesehen. Bei der Abschätzung der zur Bewässerung benötigten Wassermengen ist zu bedenken, dass die Verdunstungsrate im Plangebiet höher ist als die Versickerungsrate. Zudem sollte sich hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse aber auch von Trockenperioden nicht mehr an historischen Werten orientiert werden.</p>	
7.4	15.08.2019	<p><u>Baumschutz/Artenschutz:</u> Wir hätten uns gewünscht, dass es neben der Karte zum Baumbestand mit eingezeichneten Bestandsgebäuden eine weitere Karte zum Baumbestand mit den geplanten Gebäuden gäbe, um zu sehen, welche Bäume hauptsächlich von den Neuplanungen betroffen sind. Die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages begrüßen wir ausdrücklich. Unserer Auffassung nach sollte diese Erarbeitung zum Standard (nahezu) jedes B-Plan Verfahrens gehören.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektive über zwei Jahrzehnte kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend festgestellt werden, welche Bäume von Neuplanungen betroffen sein werden. Der maximal mögliche Baumverlust kann im Plangebiet nur anteilig durch Neupflanzungen kompensiert werden. Es wird eine textliche Festsetzung mit Pflanzgeboten geben. Nach der Berliner Baumschutzverordnung sind geschützte Einzelbäume von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Die Erfordernisse zur Kompensation sind gem. der Berliner Baumschutzverordnung im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung zu bewältigen. Darüber hinaus sind gemäß §8 BauO Bln die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdicke bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p><u>Beleuchtung:</u> Angesichts des dramatischen Artenrückgangs bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden, die Licht mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil abstrahlen. Welche fachlichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung findet im weiteren Verfahren statt.</p>

	<p>Grundsätze zu beachten sind, wird im Rundschreiben I E Nr. 1/2014 Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Senatsverwaltung⁴ dargestellt. Konkrete Regelungen im Rahmen eines B-Plan Verfahrens lassen sich u.U. aus der BauNVO herleiten. Auch eine Möglichkeit der Regulierung nach dem BImSchG erscheint noch nicht ausgereizt, wir verweisen hierzu u.a. auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“.⁵ Zusätzlich sei auch auf die „Grundsätze zum Schutz der Umwelt, Menschen und Tiere“ des Berliner Lichtkonzeptes⁶ verwiesen.</p> <p>Fußnoten: ¹https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/de/download/index.shtml ²https://www.bwb.de/de/1052.php ³https://www.regenwasseragentur.berlin/ ⁴https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml ⁵http://gaa.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/16507/7_1.pdf ⁶https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/lichtkonzept/index.shtml</p>	
--	--	--

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich.