

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahmen der Öffentlichkeit			
1	Matthias Bauer 29. November 2020	Ich bitte um ein anderes Erscheinungsbild der Fassaden. Diese sehen sehr nach Kühlergrill aus.	<p>Keine Berücksichtigung, Klarstellung</p> <p>Die Bedenken gegen die beabsichtigte Fassadengestaltung werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die architektonische Ausgestaltung des Gebäudekomplexes ist aus einem im Frühjahr 2019 durchgeführten Wettbewerbsverfahren mit acht teilnehmenden Architekturbüros hervorgegangen. Der Siegerentwurf des Büros Barkow Leibinger wurde von der Jury u.a. auch wegen seiner „radialen Komposition“ mit einer senkrecht gegliederten Natursteinfassade und bodentiefen Glaselementen ausgewählt.</p> <p>Im Sinne des 2020 verabschiedeten Hochhausleitbildes erfüllt die vorgesehene architektonische Ausgestaltung des Neubaukomplexes nicht nur stadtgestalterische Qualitätsanforderungen, sondern auch die steigenden Ansprüche an Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit in Bezug auf Ressourcen-Effizienz, Materialien und Baustoffe.</p>
2	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. 15. Dezember 2020	<p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünung</p> <p>Die textliche Festsetzung 4.2 muss konkretisiert werden. Damit die Dachbegrünung als Lebensraum für einheimische Arten fungieren kann, sollte sie ausschließlich extensiv sein. Da es sich um einen sehr trockenen Lebensraum handelt sollten dementsprechend das Substrat und die Vegetation dem Biotoptyp Sand-Trockenrasen nachempfunden werden. Die vorgesehene Substratmächtigkeit von 25 cm unterstützen wir.</p>	<p>Kenntnisnahme, Klarstellung und teilweise Berücksichtigung</p> <p>Die Einschätzung, dass als Lebensraum für einheimische Arten eine ausschließlich extensive Dachbegrünung vorgegeben werden sollte, wird nicht geteilt. Die Mischung von extensiv und intensiv begrünten Dachflächen befördert die angestrebte artenreiche Bepflanzung und schafft dadurch gute Lebensbedingungen und Nahrungsangebote für die Insektenfauna. Die Festlegung einer teilweise intensiven Begrünung war zudem im Rahmen der er-</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Dabei kann das STEP Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016, S. 30) als Planungshilfe verwendet werden. Ein gutes Konzept geeigneter Dachbegrünung wurde bspw. von Prof. Brenneisen der ZHAW entwickelt. Extensive Gründächer und Fassadenbegrünung haben positive Auswirkungen auf das Klima, die Biodiversität und den Wasserrückhalt im Gebiet. Bei einer extensiven Pflege und einer artenreichen Bepflanzung mit heimischen insektenfreundlichen Pflanzen wäre dies im Sinne des Aktionsprogramms Insektenschutz (BMU 2019). Eine intensive Begrünung sollte ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Dachfläche wird sehr sonnenexponiert sein, weshalb hier eine Begrünung mit Farnen, wie in der Begründung (S. 61) vorgeschlagen, nicht angemessen erscheint. Farne wachsen an schattigen und eher feuchten Standorten gut, nicht jedoch auf einer trockenen, sonnigen Dachfläche. Es sei denn, es werden zusätzlich Bäume zur Beschattung gepflanzt. Doch dann müsste die Substratmächtigkeit bei mind. 0,80 m liegen.</p> <p>Regenwasser sollte auf dem Dach zurückgehalten werden und zur Bewässerung der Dachbegrünung während längerer Trockenphasen zu Verfügung stehen.</p>	<p>folgten Abstimmungen mit dem bezirklichen Umweltamt explizit gewünscht.</p> <p>Eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und/oder Zierbeeten im Sinne eines Dachgartens ist ausweislich des Grün- und Freiflächenkonzeptes nicht geplant.</p> <p>Für die Dachbegrünung werden vorrangig Pflanzenarten für trockene, sonnige Standorte (Sedumteppiche, höhere Gräser und Blühpflanzen) verwendet. Die kritisierte Bepflanzung mit Farnen ist ausschließlich auf den Dachflächen des rückwärtig auskragenden eingeschossigen Gebäudesockels vorgesehen und berücksichtigt die dortigen besonderen Wuchsbedingungen auf verschatteten Flächen (Nordseite des Gebäudes).</p> <p>Die Anregung, Regenwasser auf dem Dach zurückzuhalten und zur Bewässerung der Dachbegrünung in Trockenphasen zu nutzen, wird im Rahmen der Planungsumsetzung berücksichtigt. Es ist flächendeckend die Errichtung von Retentions-Gründächern vorgesehen. Bei Verwendung der vorgesehenen Speicherelemente mit hohem Einstauvolumen ist ein zusätzliches Bewässerungssystem auch für die intensiv begrünten Dachflächen entbehrlich.</p> <p>Die Ausgestaltung der Dachbegrünung bzw. die Grundprinzipien des Systemaufbaus werden im Durchführungsvertrag (Grün- und Freiflächenplan als Anlage) verankert. Die Mächtigkeit der Substratschicht wird auf intensiv zu begrünenden Dachflächen 30 cm und auf extensiv zu begrünenden Dachflächen 10 cm betragen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Des Weiteren sollte eine textliche Festsetzung ergänzt werden, welche die Fassadenbegrünung mit rankenden Pflanzen an mindestens einer Fassade pro Gebäudeteil vorschreibt. Fassadenbegrünung hat viele Vorteile: sie ist Lebensraum für Insekten und Vögel, eine optische Bereicherung für das Stadtbild, durch die Verdunstung der Blätter und die Verschattung der Außenfassade kommt es zu einer Kühlwirkung und sie trägt zum Klimaschutz bei (Huber 2010, Korjenic et al. 2019).</p> <p>Die Pflanzen sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung kann auf der Rechtsgrundlage des §9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB basieren.</p>	<p>Eine Fassadenbegrünung soll in Abwägung mit den Belangen des Stadt- und Landschaftsbildes und der aus einem Wettbewerb hervorgegangenen architektonischen Ausgestaltung/Fassadengestaltung des Neubaukomplexes sowie der Belichterfordernisse von Aufenthaltsräumen nicht verbindlich vorgegeben werden. Sie wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes aber auch nicht ausgeschlossen.</p> <p>Eine Begrünung durch rankende oder schlingende Pflanzen kommt zudem hauptsächlich für Fassaden in Betracht, die zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind und über größere ungliederte Wandabschnitte ohne Fassadenöffnungen verfügen. Entsprechende Rahmenbedingungen sind vorliegend nicht gegeben.</p> <p>Die sich gegenüber der Bestandssituation (nahezu vollflächige Versiegelung, fehlende Vegetationsflächen mit direktem Bodenanschluss, geringes Grünvolumen) ergebenden planungsbedingten Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, werden als insgesamt angemessen angesehen und rechtfertigen keine weitergehenden Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis auf die Verpflichtung zum Nachpflanzen abgängiger Pflanzen wird mit der textlichen Festsetzung 4.3 bereits berücksichtigt.</p>
		<p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und die zwei möglicherweise zu fällenden Bäume, erscheinen angemessen. Sollte es möglich sein die Bäume zu erhalten, ist dies unbedingt der Fällung und Neupflanzung zu bevorzugen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Einschätzung, dass die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz angemessen sind, wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt der beiden Laubbäume vor dem Gebäude ist in Abwägung aller Belange leider nicht möglich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Bepflanzung</p> <p>Bei der Bepflanzung der Grünflächen sollten ausschließlich insektenfreundliche Pflanzen verwendet und eine extensive Bewirtschaftung vorgesehen werden, ganz im Sinne des Aktionsprogramm Insektenschutz (BMU 2019). Dabei sollten auch unbedingt die Flächen vor dem Gebäude an der Kurfürstenstraße mit vogelfreundlichen Büschen begrünt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung</p> <p>Die Belange von Vögeln und Insekten werden bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt. Es ist eine differenzierte Begrünung der Dachflächen mit Sedumteppichen, höheren Gräsern und Blühpflanzen vorgesehen. Durch die angestrebte Artenvielfalt werden geeignete Lebensbedingungen und Nahrungsangebote für Insekten geschaffen und damit letztlich auch die Avifauna gestärkt. Die Pflanzung einer 55 m langen Hecke aus einheimischen Gehölzen und von acht Laubbäumen bietet darüber hinaus auch geeignete Nistmöglichkeiten für Brutvögel.</p> <p>Eine Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen vor dem Gebäude ist in Abwägung mit funktionalen Belangen nur sehr eingeschränkt möglich. Neben notwendigen Zugangsbereichen und der Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt benötigen die vom Land Berlin explizit eingeforderten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Ladengeschäfte und Gastronomiebetriebe ausreichende Flächen für Fahrradständer, Warenauslagen und einzelne Tische und Stühle im Freien.</p>
		<p>Vogelschlag</p> <p>Bei großen Glasfenstern ist mit Vogelschlag zu rechnen. Deswegen sollten unbedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen werden. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach gibt dazu umfangreiche Anregungen.</p> <p>Vorbehaltlich der Berücksichtigung unserer Anmerkungen stimmen wir der Planung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme und vertragliche Berücksichtigung</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die künftige Fassadengestaltung bereits bekannt. Sie sieht schmale senkrechte Fensterbänder und durch vorgesetzte Fassadenelemente stark gegliederte Außenwände vor. Eine Verwendung von stark spiegelndem Glas ist nicht geplant. Dadurch ist nicht mit einer erhöhten Gefahr von Vogelschlag zu rechnen. Die vogelfreundliche Fassadengestaltung ist in der Projektplanung verankert und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages (Anlage). Darüber hinaus beinhaltet auch der Durchführungsvertrag selbst (§ 9 des Vertrages) die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Fassade so zu gestalten.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>ten, dass sich kein erhöhtes Risiko für Vogelschlag ergibt. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wird außerdem die Pflicht zum Nachsteuern ergänzt, falls nach Planungsumsetzung doch ein erhöhter Vogelschlag (über einer festgelegten Schwelle) auftritt.</p>
3	<p>W+S Real Estate Services GmbH</p> <p>16. Dezember 2020</p>	<p>Die LaSalle Investment Management Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, handelnd im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens LaSalle E-REGL, ist Eigentümerin der Grundstücke Schillstraße 9 und 10, 10785 Berlin. Das Grundstück Schillstraße 10 grenzt unmittelbar an die von dem genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Grundstücke Kurfürstenstr. 72-74, 10785 Berlin.</p> <p>Namens und im Auftrag des Eigentümers LaSalle Investment Management nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt Stellung:</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>Wir haben Bedenken hinsichtlich der durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungsintensität. Diese geht deutlich über das nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans zulässige Maß hinaus und wirkt sich ebenso deutlich auf die nähere Umgebung aus.</p> <p>Das Entwicklungsgebot, also die Verpflichtung, den Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abzuleiten, wird dadurch verletzt.</p> <p>Zur Erläuterung: Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten und zu</p>	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung</p> <p>Die formalen Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und Stellungnahmebefugnissen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Einwendungsschreiben in den Punkten I. bis IV. genannten Gesichtspunkte werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, erfordern aber aus den nachfolgend dargelegten Gründen keine Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Der Bebauungsplan ist hinreichend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die vorgesehenen Festsetzungen begegnen insoweit keinen Bedenken.</p> <p>Nach dem sog. Entwicklungsgebot ist gefordert, dass ein Bebauungsplan die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes planerisch fortschreibt und in Form von verbindlichen Festsetzungen konkretisiert, wobei dies unter Inanspruchnahme einer gewissen gestalterischen Freiheit erfolgen kann. Zulässig sind hierbei nach den Erläuterungen zum FNP sowie nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch Abweichungen, wenn sie sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe rechtfertigen, i.d.R. Flächen von weniger als 3 ha umfassen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>konkretisieren (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 8 Rn. 2).</p> <p>Für das im Plangebiet liegende Grundstück sieht der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche M2 vor. Wie sich aus den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan ergibt, ist in solchen Gebieten eine große Bandbreite von Vorhaben zulässig, doch müssen diese sich auf eine mittlere Nutzungsintensität beschränken. Mit der Errichtung eines aus der sonstigen Bebauung herausstechenden Hochhauses auf dieser Fläche wird der Grad der mittleren Nutzungsintensität überschritten.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet auf die Festlegung eines Gebietstyps. Er enthält lediglich einen Hinweis darauf, dass sich das Vorhaben aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickeln lässt. Problematisch ist dabei auch, dass der Begründung des Bebauungsplans jede Auseinandersetzung mit den hier angesprochenen Themen fehlt und dies zu einer fehlerhaften Abwägung führen muss.</p>	<p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE umfasst flächenmäßig nur rund 1/10 des Schwellenwertes für die Darstellungsschärfe des FNP von 3 ha.</p> <p>Der geltende Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, zu dem auch das Baugrundstück gehört, eine gemischte Baufläche M2 mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte vor.</p> <p>Nach den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)“ werden Bauflächen dann als gemischte Bauflächen M2 dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) vorgesehen ist. Nach den AV-FNP können Mischgebiete, Urbane Gebiet und Kerngebiete als Regefall aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 entwickelt werden.</p> <p>Die vorhabenkonkreten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung entsprechen mit einer „<i>Fläche A – Wohngebäude</i>“ und einer „<i>Fläche B – Geschäfts- und Bürogebäude</i>“ inhaltlich einem Kerngebiet oder einem Urbanen Gebiet und sind somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dass hier auf die Festsetzung von Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung verzichtet wird und stattdessen in den textlichen Festsetzungen die Arten zulässiger Nutzungen konkret angegeben werden, ist zulässig und sinnvoll: Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 und nach der Baunutzungsverordnung und dem Ziel eines VE-Plans entsprechend, Bau- und Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben zu schaffen, sind objektkonkrete Regelungen von Seiten des Gesetzgebers und auch der Verwaltung ausdrücklich erwünscht und planerisch geboten.</p>

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung liegt kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vor. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der rechnerisch zulässigen Geschossflächenzahl kann vorliegend gerechtfertigt werden.</p> <p>Gemäß der Erläuterung FNP stellen sich die gemischten Bauflächen M2 als Gebiete „mittlerer Nutzungsintensität und -dichte“ dar, es werden aber weder Zielwerte für GRZ und GFZ angegeben, noch wird der Begriff der „mittleren Nutzungsintensität und -dichte“ näher definiert. In den Ausführungsvorschriften zum FNP heißt es lediglich allgemein: „Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.“</p> <p>Der zulässige Überbauungsgrad des Grundstücks bewegt sich mit einer rechnerisch zulässigen Grundflächenzahl von 0,64 zzgl. einer möglichen Unterbauung mit Tiefgaragen bis zu einer GRZ von gut 0,8 noch im Rahmen einer „mittleren Nutzungsintensität und -dichte“ und hält die Nutzungsmaßobergrenzen der BauNVO für Urbane Gebiet und Kerngebiete (GRZ 0,8 bzw. 1,0) ein. Die sich rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl von 7,6 entspricht dagegen zweifellos nicht mehr einer „mittleren Nutzungsintensität und -dichte“ und überschreitet auch die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Urbanen Gebieten und Kerngebieten (GFZ 3,0) erheblich.</p> <p>Die damit einhergehende Abweichung vom Flächennutzungsplan bezieht sich jedoch nur auf das 2.940 m² große Projektgrundstück und betrifft auch dort vorrangig das Bürohochhaus. Sie entspricht damit deutlich weniger als einem Zehntel der Aufgriffsschwelle des Flächennutzungsplanes (3,0 ha),</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>wodurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt und im Gesamtgefüge der Charakter einer gemischten Baufläche mit mittlerer Nutzungsintensität weiterhin gewahrt bleibt.</p> <p>Für die Zulässigkeit der Abweichung spricht überdies, dass die Festsetzung des erhöhten Nutzungsmaßes mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt und von diesen gebilligt wurde. SenStadtWohn hat zuletzt mit Schreiben vom 3. Juni 2020 die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt.</p> <p>Die hohe Nutzungsintensität und Dichte rechtfertigt sich vorliegend aus städtebaulichen Gründen und besonderen Standortanforderungen im Kreuzungsbereich von zwei Hauptverkehrsstraßen mit überdimensioniertem Profil (in der Folge überkommener Verkehrsplanungen zum Bau einer Schnellstraßentangente in Hochlage) in herausgehobener innerstädtischer Lage.</p> <p>Mit dem Nutzungsmaß wird dem Ziel einer Nachverdichtung unter bestmöglicher Schonung von Flächenressourcen Rechnung getragen und ein Beitrag zur Deckung des steigenden Angebotes an Wohnraum- und Büroflächen geleistet. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist das städtebauliche Konzept für die Bebauung des Projektgrundstücks das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs für den gesamten Kreuzungsbereich Kurfürstenstraße / Schillstraße / An der Urania.</p> <p>Die Standortverträglichkeit des geplanten Hochhauses wurde im Werkstattverfahren stadtstrukturell hergeleitet und bestätigt. Das städtebauliche Volumen und die Höhenentwicklung wurden für alle Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich festgelegt und die angestrebte Neugestaltung mit den betroffenen Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg, der Senatsverwaltung und der Senatsbaudirektorin abgestimmt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Das Siegerkonzept des Büros Astoc wurde einstimmig ausgewählt.</p> <p>Die Begründung wird um Aussagen zur Entwickelbarkeit aus dem FNP hinsichtlich des Nutzungsmaßes ergänzt. Auswirkungen auf die Bebauungsplanhinhalte ergeben sich dadurch nicht.</p>
		<p style="text-align: center;">II.</p> <p>Die Beschattung durch das geplante Gebäude hat zwei wesentliche erheblich nachteilige Wirkungen auf die Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkret wird auf dem Grundstück Schillstraße 9 und 10 künftig eine an sich zulässige Wohnnutzung nicht (mehr) möglich sein; • Die Konzentration auf die Nutzung zu gewerblichen Zwecken wirkt über das Grundstück hinaus und verletzt das Gebot der ausgewogenen Nutzung, das sich aus dem Bebauungsplan ergibt. <p>Im Einzelnen :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die Beschattung über das gemäß DIN 5034-1 für Wohnraum zulässige Maß hinaus an der Südfassade der Schillstraße 9 und der Westfassade der Schillstraße 10 wird die Möglichkeit der Umnutzung zu Wohnraum verhindert. Wir verweisen auf das Gutachten der Müller-BBM vom 7. Oktober 2020 (Bericht Nr. M152335/02), das für die Zwecke des Bebauungsplanes erstellt wurde. Dadurch kommt es zu einem Wertverlust, weil das Grundstück Schillstraße 9 und 10 ab Beschluss über den Bebauungsplan in seiner Entwicklung eingeschränkt ist. Auch wenn zurzeit keine konkreten Planungen zu einer Nutzungsänderung hin zu einer Wohnnutzung vorliegen, ist es nicht statthaft, eine derartige zukünftige Ent- 	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung</p> <p>Die Einschätzung, dass mit dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks Schillstraße 9 und 10 eingeschränkt werde, da infolge der Verschattung durch das Vorhaben eine (nach Auffassung der Einwenderin) an sich zulässige Wohnnutzung nicht mehr möglich sei und es dadurch zu einem Wertverlust des Grundstücks komme, wird nicht geteilt.</p> <p>Im Grundsatz sind Nutzungsbeeinträchtigungen in die Abwägung einzustellen. Vorliegend bestehen allerdings Zweifel daran, ob es sich bei der geltend gemachten Nutzungseinschränkung um einen für die Abwägung relevanten privaten Belang handelt, da eine Wohnnutzung des Nachbargrundstücks gar nicht allgemein zulässig ist.</p> <p>Das Grundstück Schillstraße 9 und 10 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II-22 vom 15. August 1973, der als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festsetzt. Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO (in der bei Erlass dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung von 1968) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Wohnungen sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO (Fassung 1968) nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Von der Möglichkeit, Wohnungen oberhalb</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>wicklung von vorneherein zu verhindern.</p> <p>2. Die Zulassung des geplanten Hochhauses als Büro- und Geschäftshaus verhindert faktisch und rechtlich die Schaffung von Wohnraum in angrenzenden Gebäuden auch über das Grundstück Schillstraße 9 und 10 hinaus.</p> <p>Das Gebot der ausgewogenen Nutzung gilt nicht nur innerhalb eines Gebäudes, sondern insbesondere auch zwischen mehreren Gebäuden innerhalb eines Gebietes, wie sich auch aus den Erläuterungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Flächennutzungsplan ergibt (Flächennutzungsplan Berlin, FNP-Legende, Erläuterung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, Stand 2018).</p> <p>Erneut ist auf den im Flächennutzungsplan festgeschriebenen Gebietscharakter hinzuweisen. Dieser sieht eine gemischte Nutzung vor. Zusammen mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbe und Wohnen zu achten. Ein derartiges ausgewogenes Verhältnis wird durch die Errichtung eines Geschäfts- und Bürohochhauses, das aufgrund seines Schattenwurfes auch in anderen Gebäuden eine Wohnnutzung nicht mehr zulässt, erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Dies verkennt die rechtliche Stellungnahme zur Besonnungsstudie Nachbargebäude vom 7. Oktober 2020, wenn sie auf die Anwendbarkeit der DIN 5034-1 eingeht. Es ist nicht nur auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks Schillstraße 9 und 10 abzustellen, sondern auch darauf, dass auf einer gemischten Baufläche ein Nebeneinander von Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung herrschen soll. Die Wohnnutzung ist nicht nur zulässig, sondern aus den genannten Gründen erwünscht.</p>	<p>eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses für allgemein zulässig zu erklären (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1968), wurde vom Plangeber des Bebauungsplans II-22 kein Gebrauch gemacht. Somit können sonstige Wohnungen lediglich <i>ausnahmsweise</i> nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968 zugelassen werden. Dies setzt voraus, dass der Gebietscharakter des Kerngebietes unangetastet bleibt und sich insbesondere nicht schleichend zum Mischgebiet oder sogar Wohngebiet entwickelt.</p> <p>Wegen der bereits vorhandenen Wohnnutzungen im festgesetzten Kerngebiet ist zweifelhaft, ob Ausnahmen für zusätzliche Wohnungen im Geltungsbereich des B-Plans II-22 mit der Eigenart des festgesetzten Baugebietes vereinbar sind und rechtmäßig erteilt werden können. Vielmehr liegt nahe, dass die Zulassung weiterer Wohnungen auf dem Nachbargrundstück eine Änderung des geltenden Bauplanungsrechts erfordern würde.</p> <p>Die von der Einwenderin kritisierte Konzentration des Bebauungsplan II-83-1 VE auf gewerbliche Nutzungen in Form eines Büro- und Geschäftshauses (ergänzt durch einen nur untergeordneten Wohnanteil) entspricht nutzungsstrukturell dem Charakter eines Kerngebietes nach Baunutzungsverordnung und damit dem Gebietscharakter im bislang gültigen Bebauungsplan II-83 von 1969. Auch im Hinblick auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu beanstanden. Denn entgegen der Auffassung der Einwenderin wird im Flächennutzungsplan nicht verlangt, dass ein „<i>ausgewogenes Verhältnis von Gewerbe und Wohnen</i>“ in den Baugebieten vorhanden sein müsse, die aus einer gemischten Baufläche M2 entwickelt werden. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Mischung von Nutzungen erfolgt, wird der Bebauungsplan ohne Weiteres den Anforderungen des Flächennutzungsplanes gerecht und ist auch im Hinblick auf den Nutzungsmix ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Selbst wenn die Mindestanforderungen der DIN 5034-1 eingehalten werden, so kann nicht allein deshalb davon ausgegangen werden, dass kein abwägungserheblicher Belang vorliegt (VGH Kassel Urt. v. 23.4.2015 - 4 C 567/13. N, BeckRS 2015, 48276, Rn. 90). Hier ist also erst recht die Beschattungswirkung angemessen zu berücksichtigen. Das zu errichtende Geschäfts- und Bürohochhaus entfaltet eine nachteilige Wirkung, indem es aufgrund der Beschattungswirkung Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken ausschließt und so eine verstärkte Gewerbenutzung zementiert. In anderen Gebäuden ist faktisch und rechtlich eine Wohnnutzung nicht mehr möglich, sondern wären aufgrund der Besonnungssituation nur noch Büro- und Geschäftsflächen zulässig. Eine solche bedarf einer geringeren Besonnung als es für Wohnraum der Fall ist. Dies ist in der Abwägungsentscheidung in Anbetracht der Ziele des Stadtentwicklungsplans Wohnen als besonders negativ zu berücksichtigen. Hierin wird das Ziel der Schaffung von Wohnraum zur Entspannung der angespannten Wohnungslage in Berlin festgesetzt.</p>	<p>Auch der Vorwurf, dass infolge planungsbedingter massiver Mehrverschattung die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnraum der Gebäude Schillstraße 9 und 10 verhindert werde, ist nicht zutreffend. Denn die Fassadenflächen des Bestandsgebäudes auf dem Nachbargrundstück sind bereits in der gegenwärtigen Bestandssituation, d.h. unabhängig vom Erlass des Bebauungsplans II-83-1 VE und von der Realisierung des Vorhabens, erheblich durch Verschattung vorbelastet.</p> <p>Im Bestand werden durch die vorhandene Blockrandbebauung am Stichtag 21. März bereits 86 % der Westfassade der Gebäude Schillstraße 9/10 und 90 % der Südfassade des Gebäudes Schillstraße 9 geringer besonnt als nach der DIN 5034-1 empfohlen, d.h. kürzer als vier Stunden pro Tag.</p> <p>Die Südfassade des Gebäudes Schillstraße 9 wird am Stichtag 21. März durch das geplante Bauvorhaben nicht zusätzlich verschattet. Für die Westfassaden der Gebäude Schillstraße 9 und 10 ergibt sich eine zusätzliche Verschattung von rund 12 %, in diesen Bereichen werden jedoch weiterhin 2-3 Stunden Besonnung pro Tag erreicht. Vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034-1 keinen allgemeingültigen, rechtlich verbindlichen Maßstab darstellt, sondern lediglich Empfehlungen enthält, ist damit die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen. Vielmehr wird nach der Rechtsprechung des OVG Berlin in zentraler Innenstadtlage eine Besonnung von zwei Stunden noch als ausreichend angesehen.</p> <p>Folglich stellen sich die Aussichten darauf, dass die Besonnungsverhältnisse als ausreichend für eine Wohnnutzung angesehen werden, vor und nach Erlass des Bebauungsplans/Realisierung des Vorhabens als vergleichbar dar.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p style="text-align: center;">III.</p> <p>Die in der Abwägung besonders relevante Errichtung eines Hochhauses als Geschäfts- und Bürogebäude entspricht nicht den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen. Ziel dieses Plans ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030.</p> <p>Es ist nicht zu beanstanden, dass auf dem Grundstück Schillstraße/Kurfürstenstraße auch ein Gebäude errichtet werden soll, das ausschließlich der gewerblichen Nutzung dient. Innerhalb eines verdichteten oder zu verdichtenden städtischen Innenbereichs ist dies durchaus zu begrüßen. Allerdings dürfen durch die Planungen keine Fakten geschaffen werden, die die Realisierung von Wohnnutzung auf die Nachbargrundstücke von vorneherein unmöglich macht und dadurch auch die Ziele des Stadtentwicklungsplans konterkariert.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft rechtfertigt diese Verdrängung der Wohnnutzung nicht, da dieser keine konkreten Planungsziele vorsieht und daher nicht geeignet ist, die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wohnen einzuschränken.</p>	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2030.</p> <p>Entgegen der Einschätzung der Einwenderin ist eine rein gewerbliche Nutzung des Gebäudekomplexes nicht beabsichtigt, eine solche ist auch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Vielmehr sollen mit dem Vorhaben 46 Wohnungen mit insgesamt ca. 4.270 m² BGF realisiert werden. Dies entspricht ca. 19 % der Gesamt-Bruttogeschossfläche des Vorhabens (ca. 21.900 m²).</p> <p>Dieser Anteil übersteigt den Wohnanteil der derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Bestandsgebäude (11 %) und auch die realisierte BGF für Wohnen gegenüber den bisherigen 1.125,30 m² deutlich. Ein Anteil von ca. 30 % der geplanten Wohnungen wird zudem im Segment des preisgedämpften Wohnraums errichtet – dies steht im Einklang mit den im Stadtentwicklungsplan Wohnen zum Ausdruck kommenden Zielsetzung, bezahlbare Wohnungen zu schaffen.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Wohnen weist das Grundstück im Übrigen weder als neues Stadtquartier, noch als Gebiet für die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen, noch als Potenzialfläche für Wohnungsneubau aus.</p> <p>Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens II-83-1 VE wurde auch von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mehrfach eine Übereinstimmung der Bebauungsplanungsinhalte mit den vorliegenden Stadtentwicklungsplänen bestätigt (Schreiben vom 6. Mai 2019 und vom 3. Juni 2020).</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p style="text-align: center;">IV.</p> <p>Entgegen der Feststellung des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan (S. 39) fügt sich das geplante Hochhaus als Solitärbaukörper nicht in die nähere Umgebung ein.</p> <p>Zur näheren Umgebung gehören vor allem die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft (BVerwG, Urteil vom 18. 10. 1974 - IV C 77/73, NJW 1975, 460). Darüber hinaus zählen zur näheren Umgebung die Grundstücke und Gebäude, die sich auf das Vorhaben nach Art und Maß der Bebauung auswirken können und insoweit die Umgebung des jeweiligen Baugrundstücks prägen oder beeinflussen (etwa im Urteil des BVerwG vom 5.12.2013, Az.: 4 C 5/12).</p> <p>Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das geplante Hochhaus ein, nicht aber im Hinblick auf das Maß der Nutzung. Die nähere Umgebung ist nicht von derart hohen Solitärbaukörpern geprägt. Die Gebäude in der näheren Umgebung weisen eine deutlich niedrigere geschlossene Bauweise, eine geringere Gebäudetiefe und eine niedrigere Zahl von Geschossen auf. Erst in der weiteren Umgebung finden sich vergleichbare Hochhäuser. Das geplante Hochhaus würde aus der umliegenden Bebauung deutlich herausstechen und sich nicht in die umliegende Bebauung einfügen, sondern ein weithin sichtbares höheres Gebäude sein.</p>	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung</p> <p>Die zentrale Lage des Standortes und die vorhandene – auch hinsichtlich der Höhe – äußerst heterogene Baustruktur aus unterschiedlichsten Epochen sowie die bisher stadtbildprägenden überdimensionierten Verkehrsräume rechtfertigen vorliegend die geplante Bauhöhe von bis zu 68 m. Diese vermittelt zwischen der durch Hochhausstandorte und Solitäre geprägten City West und den östlich des Standortes gelegenen Blockrandtypologien.</p> <p>Bereits die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks erweist sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und Anzahl von Vollgeschossen als sehr heterogen und ist auch durch Hochhausstandorte geprägt. Im Baublock selbst ist derzeit das Hotel an der Landgrafenstraße mit zwölf Geschossen der höchste Baukörper, gefolgt vom bis zu neugeschossigen Bürogebäude an der nordöstlichen Blockecke. Südlich der Kurfürstenstraße befinden sich im Nahbereich des Planungsgebietes (200 m Radius) drei weitere Hochhausstandorte mit 12, 16 und 19 Geschossen. Im westlichen Abschnitt der Kurfürstenstraße und im Kreuzungsbereich Kleiststraße/An der Urania sind weitere Gebäudekomplexe mit 15 bis 18 Geschossen vorhanden. Insofern fügt sich ein weiterer Hochhausstandort mit 17 Geschossen (zzgl, Technikgeschoss) in die Umgebung ein.</p> <p>Die Anordnung zusätzlicher Höhendominanten ist darüber hinaus im Rahmen des 2018 durchgeführten Werkstattverfahrens für den gesamten Kreuzungsbereich aus dem urbanen Betrachtungsraum abgeleitet und sowohl auf Senats- als auch Bezirksebene befürwortet worden.</p> <p>Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt bei Zulassung des geplanten Bürohochhauses unangetastet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahmen der Fachämter des Bezirks			
1	Bezirksamt Mitte – Umwelt- und Naturschutzamt FB Naturschutz 29. Dezember 2020	<p><u>Artenschutz / Baumschutz</u></p> <p>Begründung Seiten 9, 10 / Durchführungsvertrag</p> <p>Die vorgesehene Untersuchung der Bestandsgebäude und der vorhandenen Vegetation im Vorfeld von Abrissmaßnahmen bzw. vor Gehölbeseitigung ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz, rechtzeitig und nach anerkannten Regelungen vorzunehmen. Ausgehend von den konkreten Ergebnissen ist dann auch Art und Umfang notwendiger Maßnahmen - u. a. Kompensationsmaßnahmen- zu bestimmen. Soweit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen werden, sind auch dazu rechtzeitig Abstimmungen mit o. g. Bereich zu führen, insbesondere bezüglich solcher Maßnahmen in Verbindung mit dem Gebäudeabriss.</p> <p>Es werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag angeregt, dort sind auch Vermeidungsmaßnahmen konkret festzulegen - vgl. Baumkartierung und artenschutzrechtliche Potentialabschätzung. Neben der entsprechenden Ergänzung im Durchführungsvertrag wird auch eine Überarbeitung der bisher vorgesehenen Fassung hin zu möglichst konkreten Aussagen angeregt – Regelungen wie "Die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten" erscheinen eher entbehrlich, hingegen eine Präzisierung dahingehend, dass Schutzbestimmungen für Bäume, insbesondere geschützte Bäume (nach Baumschutzverordnung) auch für Bäume auf angrenzenden Flächen gelten sollen, soweit eine Beeinträchtigung zu erwarten ist.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Durchführungsvertrag</p> <p>Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhandensein geschützter Niststätten und Fledermausquartiere im Bestandsgebäude und in den vorhandenen Gehölzen sind bereits erfolgt. Dabei wurden keine konkreten Hinweise auf eine bisherige und/oder aktuelle Nutzung potentiell vorhandener Niststätten und Nischenquartiere gefunden. Für ihren Entfall wurden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Kompensationsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>In Vorbereitung der Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen sollen ab Mitte März 2021 Besatzkontrollen verbliebener Quartiere und Brutstätten erfolgen und die potentiellen Niststätten und Fledermausquartiere in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz fachgerecht verschlossen bzw. unbrauchbar gemacht werden.</p> <p>Die Anregung, die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag zu präzisieren und auf der Grundlage der Baumkartierung und artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung bereits konkret festzulegen wird im Durchführungsvertrages berücksichtigt.</p> <p>Den Empfehlungen des Landschaftsplaners folgend ist geplant, insgesamt 21 Nistplätze und Ersatzquartiere für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse zu realisieren. Die Regelungen wurden im Zuge der Ausarbeitung des endgültigen Vertragsentwurfes in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt weiter präzisiert. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin nunmehr konkret 7 Mauerseglerkästen mit je drei Brutplätzen, 4 Nistkästen für Hausrotschwänze und 10 Quartiere für Fledermäuse zu schaffen. Die 11 Vogel-Nistkästen müssen in geringer Höhe (bis zu 5 m) in die Fassade integriert werden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Erneut, auch deshalb, weil bisher noch keine Auseinandersetzung mit dem Thema wie auch mit dem Vorschlag erfolgt ist, wird aufgrund der Regelung nach Berliner Naturschutzgesetz § 9 Abs. 2 - eine textliche Festsetzung angeregt, die eine derartige Gestaltung der baulichen Anlagen (Verglasung) fordert, dass das Risiko des Tötens und Verletzens (sog. Vogelschlag) ausgeschlossen bzw. minimiert wird (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5).</p> <p>Diesbezüglich - Fassade, fachliche Abstimmungen zum Risiko des Tötens und Verletzens - haben zwischen Vorhabenträger und der Obersten Behörde für Naturschutz und Landespflge Gespräche stattgefunden, das - abschließende - Ergebnis ist hier nicht bekannt. Im Hinblick auf die beabsichtigte Regelung dazu im Durchführungsvertrag werden ebenfalls möglichst konkrete Vereinbarungen vorgeschlagen.</p>	<p>Eine erhöhte Gefahr von Vogelschlag wird im vorliegenden Fall nicht gesehen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die künftige Fassadengestaltung bereits bekannt. Sie sieht schmale senkrechte Fensterbänder und durch vorgesetzte Fassadenelemente (Steinlisenen) stark gegliederte Außenwände vor. Eine Verwendung von stark spiegelndem Glas ist nicht geplant.</p> <p>Die vogelfreundliche Fassadengestaltung ist in der Projektplanung verankert und wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages. Der Bauherr verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens gemäß Projektplanung. Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Bezirksamtes Mitte.</p> <p>Darüber hinaus beinhaltet der Entwurf des Durchführungsvertrages Regelungen zur Berücksichtigung von Vogelschutzbelangen bei der Ausbildung der Fensterflächen, die im Zuge der Ausarbeitung des endgültigen Vertragsentwurfes in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt weiter präzisiert wurden.</p> <p>Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Glasflächen der Fassade so zu gestalten, dass Kollisionen mit Vögeln bestmöglich vermieden werden. Die Verpflichtung erstreckt auch auf ggf. notwendige Nachbesserungen (Durchführung weiterer Maßnahmen), für den Fall, dass sich nach Fertigstellung des Gebäudes dennoch ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag herausstellt.</p> <p>Aufgrund dieser verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag sind keine ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Bereichs-/Bezirksentwicklungsplanung (BEP)</u></p> <p>Begründung Seite 25 Der guten Ordnung halber wird angeregt, auch den sog. sektoralen Fachplan Grün- und Freiflächen der BEP zu erwähnen und angemessen zu würdigen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Anregung, in der Begründung auch die Inhalte des sektoralen Fachplans Grün- und Freiflächen der Bereichsentwicklungsplanung zu benennen und zu würdigen wird gefolgt und entsprechende Aussagen redaktionell ergänzt. Der Fachplan trifft für den Baublock zwischen Kurfürstenstraße, Landgrafenstraße, Wichmannstraße und Schillstraße sowie die angrenzenden Straßenräume keine Aussagen. Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte ergeben sich insofern nicht.</p>
		<p><u>Begründung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, Erdüberdeckung von Tiefgaragen</u></p> <p>Begründung Seiten 59, 60 In Ergänzung der vorgesehenen textlichen Festsetzung 4.1 wird angeregt, auch für die Ausbildung von Wegen, Zufahrten, Fahrradabstellplätze etc. eine textliche Festsetzung in den Plan aufzunehmen, nach der sie im nichtüberbaubaren rückwärtigen Grundstücksteil mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Das ist ein weiterer Beitrag zur sowieso beabsichtigten Beschränkung des Versiegelungsgrades.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Projektplanung</p> <p>Ausweislich des Grün- und Freiflächenplans bzw. der Übersicht zur Berechnung des Biotopflächenfaktors, werden zum einen die straßenseitigen Grundstücksfreiflächen versiegelt ausgebildet. Dies ist vor allem funktional erforderlich (Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt, Gebäudezugänge usw.) und entspricht auch im Hinblick auf gestalterische Aspekte der innerstädtischen Lage des Bauvorhabens.</p> <p>Im rückwärtigen Grundstücksteil beschränken sich größere versiegelte Flächen (vor allem die Fahrradabstellanlage) auf jene Bereiche, die durch die Tiefgarage unterbaut sind und somit ohnehin nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Auf den Flächen mit direktem Bodenanschluss sind lediglich sehr kleinteilige, funktional notwendige Versiegelungen (z.B. das Rigolensystem) vorgesehen.</p> <p>Die angeregte Ausbildung dieser Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau würde insofern nicht zu einer weiteren Beschränkung des Versiegelungsgrades beitragen.</p> <p>Der Grün- und Freiflächenplan und der Übersichtsplan zum Biotopflächenfaktor werden als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages. Dadurch</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Weiterhin wird um Überprüfung gebeten, ob die textliche Festsetzung 4.1 so qualifiziert werden kann, dass gebietseigene Arten zu verwenden sind und dass auch Vegetationsstrukturen zu schaffen sind, die für vorkommende Arten- wie z.B. den Haussperling- als Lebensstätten - z.B. Nahrungshabitate - genutzt werden.</p>	<p>wird eine ausreichende Bindungswirkung für die Vorhabenträgerin erreicht und eine diesbezügliche ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Freiraumplanung sieht u.a. die Pflanzung einer 55 m langen Hecke mit Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Weißdorn (<i>Crataegus</i>) und Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) vor.</p> <p>Bei diesen Gehölzen handelt es sich um die gewünschten gebietseigenen Arten und die Vegetationsstrukturen bieten gute Voraussetzungen als Lebensstätten und Nahrungsquellen für potenziell im Gebiet vorkommende Tierarten und fördern die Artenvielfalt. Die Hecke stellt auch ein Nahrungshabitat für den gelisteten Haussperling dar.</p> <p>Die konkrete Bepflanzung wird im Grün- und Freiflächenplan verbindlich geregelt, so dass keine Anpassungen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich sind.</p>
		<p><u>Baumpflanzungen</u> Begründung Seite 62 Es wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung 4.3 dahingehend zu ergänzen, dass gebietseigene Arten zu verwenden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Projektplanung</p> <p>Der Vorschlag, bei den Baumpflanzungen gebietseigene Arten zu verwenden, wird im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits dargelegt, ist eine 55 m lange Hecke aus Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Weißdorn (<i>Crataegus</i>) und Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) vorgesehen und es werden sieben Bäume (1 x Fächer-Ahorn, 6 x Säulen-Buche) neu gepflanzt. Mit Ausnahme des Fächer-Ahorns handelt es sich dabei um die gewünschten gebietseigenen Gehölze, die auch in der von der Senatsverwaltung 2013 veröffentlichten „Liste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin“ geführt werden. Die endgültige Fassung des Grün- und Freiflächenplans wird die konkret geplante Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen beinhalten – auch mit entsprechenden Angaben zu den Gehölzarten.</p> <p>Der Grün- und Freiflächenplan wird Anlage zum Durchführungsvertrag und</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			seine Aussagen damit verbindlich. Relevante Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Bezirksamtes Mitte. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind somit nicht erforderlich.
		<p><u>Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und weitere Folgeeinrichtungen / Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung</u></p> <p>Begründung Seite 78 Da bisher keine angemessene Erwiderung auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz vom 25.09.2020 erfolgt ist, wird erneut auf diese Darlegungen verwiesen, hier in angepasster Fassung:</p> <p>"Zu dem entstehenden und zu bewältigen Bedarf an öffentlicher Spielfläche werden im weiteren Verfahren Vorschläge erwartet. Diesbezüglich muss darauf hingewiesen werden, dass es weder in der Versorgungseinheit 1101 B, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, noch in der anderen Versorgungseinheit- 1101 A-des Versorgungsbereichs einen öffentlichen Kinderspielplatz gibt.</p> <p>Die Darlegungen dazu in der o.g. Begründung sind rechtlich nicht begründet und auch nicht überzeugend. Nach Kinderspielplatzgesetz geht es nicht um neu hinzukommende Wohnungen, sondern um einen Bedarf, der sich aus dem Richtwert von 1 m²/EW - nutzbare Spielfläche - ergibt.</p> <p>Der in den Darlegungen erkennbare Ansatz, eine Art Bestandsschutz für ein bestehendes Defizit in die Betrachtungen einzubeziehen, ist nach hiesiger Auffassung schon deshalb falsch, weil es infolge des Abrisses keinen verbleibenden Bestand gibt. Nach Abriss der Bestandsgebäude gibt es -für einen erheblichen Zeitraum - keine Wohnungen,</p>	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung</p> <p>Der Hinweis, dass zum entstehenden und zu bewältigenden Bedarf an öffentlicher Spielfläche Vorschläge erwartet werden bzw. die Aussagen in der Begründung anzupassen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen ermöglicht; insofern kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. In Anlehnung an das Berliner Modell werden – unter Nutzung des Ermessensspielraums des Planaufstellers – bereits Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Teil der neuen Wohnungen vertraglich vereinbart. Darüber hinausgehende Forderungen nach Kostenbeteiligungen für Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur sind nicht angemessen.</p> <p>Zudem sind die gegebenen Hinweise zur mangelhaften Versorgungssituation mit öffentlichen Spielflächen im Umfeld des Plangebietes zu relativieren. Zwar trifft es zu, dass der maßgebliche Versorgungsbereich 1101 (Versorgungseinheiten 1101 A und B), der sich vom Zoologischen Garten bis zur Schillstraße erstreckt, nicht über öffentliche Spielplätze verfügt, jedoch vergrößert sich das bestehende Defizit in dieser Versorgungseinheit planungsbedingt nur sehr geringfügig um weniger 3%.</p> <p>Außerdem grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Versorgungseinheit 103 A östlich der Schillstraße an, die mit fünf Spielplatzstandorten eine ausgesprochen gute Versorgungssituation aufweist. Den rund 5.000 Einwohnern dort stehen nahezu ebenso viele Netto-Spielplatzflächen zur Ver-</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>keine Einwohner, die an diesem Ort einen Bedarf erzeugen, wohl aber an anderer Stelle.</p> <p>Mit dem Neubau entstehen neue Wohnungen, die von künftigen Einwohnerinnen und Einwohnern genutzt werden, daraus ergibt sich der in Verbindung mit dem Neubauvorhaben erhebliche Bedarf an öffentlicher Spielfläche wie auch an privater.</p> <p>Ebenso ist für die Ermittlung, auch für die Deckung des Bedarfs in beiden Bereichen - privat und öffentlich - die attraktive Gestaltung eines Spielplatzes unerheblich, eine attraktive Gestaltung des privaten Spielplatzes kann deshalb nicht den Bedarf an öffentlicher Spielfläche kompensieren. Die Verknüpfung beider Bereiche ist vielmehr so, dass Defizite im privaten Bereich zu einem erhöhten Bedarf an öffentlicher Spielfläche führen. Das ist hier nicht zu erwarten, trotzdem entsteht nach hiesiger Auffassung mit dem Vorhaben ein Bedarf an rund 90 m² nutzbarer Spielfläche. Das ist dann, wenn dafür keine Möglichkeit der Bedarfsdeckung besteht, als Auswirkung auf die soziale Infrastruktur ... sowie als finanzielle Auswirkung darzulegen."</p>	<p>fügung (Versorgungsgrad 0,97 m² Spielplatzfläche je Einwohner), während der Berliner Durchschnitt nur bei 0,6 liegt. Bezogen auf die ansässigen Kinder und Jugendlichen (0 – 18 Jahre) in der Versorgungseinheit 103 A besteht sogar ein rechnerischer „Überschuss“ von rund 630 m² Netto-Spielfläche.</p> <p>Da für die Nutzung öffentlicher Spielplätze weniger die Zugehörigkeit zu einer Versorgungseinheit, sondern eher die Erreichbarkeit und Ausstattung der jeweiligen Anlage ausschlaggebend ist, steht insofern vor allem älteren Kindern im Baublock westlich der Schillstraße das angrenzende, gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbare, Spielflächenangebot in der Versorgungseinheit 103 A zur Verfügung, ohne dass unter den benannten Rahmenbedingungen eine akute Gefahr einer Übernutzung der Anlagen besteht.</p> <p>Im Nahbereich des Planungsgebietes (< 350 m Radius) befinden sich zwei allgemeine Spielplätze in der Lützowstraße 61 – 63 (2.420 m²) und in der Maienstraße 1 (1.400 m²) sowie ein Kleinkinderspielplatz mit 230 m² Größe auf dem Lützowplatz. Zwei weitere allgemeine Spielplätze und ein Bolzplatz (Lützowstraße 43, Kurfürstenstraße 51 und Else-Lasker-Schüler Straße 8) sind bei einer Entfernung von gut 500 m Luftlinie ebenfalls noch gut erreichbar.</p> <p>Nicht zuletzt ist in die Abwägung einzustellen, dass der abgestimmte Wohnungsschlüssel im Plangebiet, der fast ausschließlich 1- und 2-Zimmerwohnungen vorsieht, keinen hohen Anteil an zuziehenden Familien mit älteren oder mehreren Kindern erwarten lässt. Kleinkinder und ihre Betreuungspersonen werden wiederum überwiegend die Spielangebote auf dem Grundstück selbst nutzen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Durchführungsvertrag</u></p> <p><u>- § 4 Abs. 4</u> Bezüglich notwendiger Untersuchungen vor dem beabsichtigten Gebäudeanriss sowie vor der beabsichtigten Vegetationsbeseitigung wird auf o. g. Darlegungen verwiesen. Zu ergänzen ist, dass nach der aktuellen Fassung der sog. Gebäudebrüterverordnung (Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) Abrissvorhaben von dieser Verordnung nicht mehr erfasst werden. Sollten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der am Gebäude vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten nicht zur Anwendung kommen können, bedarf die Beseitigung der Fortpflanzungsstätten und der Ruhestätten einer Ausnahme bzw. Befreiung, das entsprechende Verfahren wird von der Obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege aufgrund eines entsprechenden Antrags geführt.</p> <p>Auch hinsichtlich der zu erwartenden Beseitigung zweier nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Bäume genügt eine Anzeige - in diesem Fall an die Untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege - nicht, erforderlich ist ein Antrag auf Erteilen einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Baumschutzverordnung, der deren Anforderungen genügt - vgl. Baumschutzverordnung § 5 Abs. 1, 4 und 5.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Hinweise zu den natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen in § 4 des Durchführungsvertrages werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung, die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag zu präzisieren und auf der Grundlage der Baumkartierung und artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung bereits konkret festzulegen war im Durchführungsvertrages (zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens) bereits berücksichtigt und die in § 9 Abs. 1 getroffenen Regelungen wurden im Zuge der Ausarbeitung des endgültigen Vertragsentwurfes überprüft und im Ergebnis weiterer Abstimmungen mit den für den Natur- und Artenschutz zuständigen Verwaltungsstellen weiter konkretisiert.</p> <p>Die Fällung der beiden nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume an der Kurfürstenstraße ist für den anstehenden Gebäudeabriss unumgänglich. Die Vorhabenträgerin hat im Februar 2021 einen Fällantrag mit ausführlicher fachlicher Begründung gestellt und strebt eine kurzfristige Umsetzung der Fällmaßnahmen an. Von der zuständigen Bezirksamtsstelle wurde eine Genehmigung auf der Grundlage von § 39 BNatSchG in Aussicht gestellt.</p> <p>Da nach Auskunft des Fachbereichs Naturschutz, die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen nicht als Ersatz für die Baumfällungen geltend gemacht werden können, wird die Vorhabenträgerin hierfür eine Ablösesumme zahlen, die durch das Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der Fällgenehmigung festgelegt wird.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Zur Anwendung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen - §§ 39, 44, ggf. auch 45 Bundesnaturschutzgesetz - sind konkrete Regelungen zu erarbeiten und in den Vertrag aufzunehmen.</p> <p><u>- § 5 Abs. 2, Anlage 4</u> Die vorliegende Fassung der Anlage 4 wird als Diskussionsgrundlage verstanden. Es wird um Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Qualifizierung des Grün- und Freiflächenplans hinsichtlich möglicher Änderungen, die sich aus dieser Stellungnahme (s. o.) ergeben, gebeten. Erforderlich ist auch eine Ergänzung hinsichtlich Nachweis des Biotopflächenfaktors (BFF). Damit in Verbindung stehend wird angeregt, den Spielbereich unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen so zu gestalten, dass damit ein möglichst großer Beitrag zum Erreichen des BFF geleistet wird, z.B. notwendigen Fallschutz als Rasenflächen vorzusehen, Spielgeräte auch nach diesem Gesichtspunkt auszuwählen. Da bauordnungsrechtliche Belange betroffen sind, ist nach hiesiger Auffassung generell sowie hinsichtlich möglicher Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht einzubeziehen.</p> <p><u>- § 9 Abs. 1</u> Die genaue Festlegung erforderlicher Maßnahmen wie Ersatzquartiere muss einem ggf. / wahrscheinlich erforderlichen Bescheid vorbehalten bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Oberste Behörde</p>	<p>In Anwendung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind bereits konkrete Regelungen zur Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag verankert. Die Maßnahmen in § 9 des Vertragsentwurfes (s.u.) wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz weiter präzisiert.</p> <p>Die angeregte Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Weiterqualifizierung des Grün- und Freiflächenplans und zur Absicherung eines angemessen hohen Biotopflächenfaktors ist erfolgt (Termin am 27. Januar 2021).</p> <p>Die endgültige Fassung des Grün- und Freiflächenplans wird die konkret geplante Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen darstellen und auch Angaben zu den Gehölzarten und ihrer Herkunft beinhalten. Zusammen mit dem geforderten Nachweis des Biotopflächenfaktors (BFF) wird der Grün- und Freiflächenplan dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt.</p> <p>Der vom Fachbereich Naturschutz im Vorfeld (Abstimmung September 2020) benannte Mindestwert des zu erreichenden Biotopflächenfaktors von 0,3 wird auf jeden Fall erreicht; voraussichtlich wird der BFF im Zuge der Realisierung des Neubauvorhabens bei knapp 0,4 liegen.</p> <p>Für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG ist im Regelfall die Untere Naturschutzbehörde zuständig. Das Erfordernis zur Beantragung einer Befreiung vom Zerstörungsverbot (§ 67 BNatSchG) bei</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>für Naturschutz und Landschaftspflege diesbezüglich – erforderliches Verfahren in Verbindung mit dem Gebäudeabriss -äußern wird. Die zu treffenden Regelungen sind folglich in weiteren Abstimmungen, in die auch die Untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege einzubeziehen ist, zu entwickeln.</p> <p><u>- § 9 Abs. 2</u></p> <p>Die diesbezüglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin sollten möglichst konkret vereinbart werden. Dazu werden sicher die Ergebnisse der Abstimmungen mit der Obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege eine gute Grundlage sein. Auch hierzu wird davon ausgegangen, dass sich die Oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege äußern wird. Es wird darum gebeten, die Untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege in die zu erwartenden weiteren Abstimmungen einzubeziehen.</p> <p>Redaktionell - es sollte ausschließlich die (gegenwärtig) korrekte Bezeichnung – Umwelt und Naturschutzamt – verwendet werden.</p>	<p>der Obersten Naturschutzbehörde wird vorliegend nicht gesehen, da ausschließlich <u>potenzielle</u> Niststätten von Brutvögeln und Fledermausquartiere verlorengehen, aber keine Anhaltspunkte für ihre tatsächliche Nutzung vorliegen.</p> <p>Zum Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hat inzwischen eine einvernehmliche Abstimmung stattgefunden und Eingang in die verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages gefunden.</p> <p>Die Hinweise zu den in § 9 Abs. 2 verankerten Anforderungen an den Schutz vor Vogelschlag werden zur Kenntnis genommen. Generell entspricht der im Rahmen der Projektplanung vorgesehene Verzicht auf großflächig verglaste Außenfassaden und verspiegelte Glasscheiben, die von Vögeln oft nicht als Hindernis erkennbar sind, einer vogelfreundlichen Bauweise und es ist daher nicht mit einer erhöhten Gefährdung durch Vogelschlag zu rechnen.</p> <p>Die Fassadengestaltung mit schmalen senkrechten Fensterbändern und vorgesetzten Fassadenelementen mit stark gliedernder Wirkung verhindert die Entstehung naturnaher Strukturen durch Spiegelung (vor allem von Bäumen). Die Gestaltung ist in der Projektplanung verankert und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages (Anlage). Der Bauherr verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens gemäß Projektplanung. Relevante Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Bezirksamtes Mitte.</p> <p>Die in § 9 Abs. 2 des Durchführungsvertrages verankerten Regelungen zur Berücksichtigung von Vogelschutzbelangen bei der Ausbildung der Fensterflächen wurden im Zuge der Ausarbeitung des endgültigen Vertragsentwurfes weiter präzisiert.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
2a	Bezirksamt Mitte – Umwelt- und Naturschutzamt FB Umwelt 14. Dezember 2020	<p><u>Bereich Immissionsschutz</u></p> <p>Die in der vorhergegangenen Beteiligung geäußerten Einwände bzgl. des Immissionsschutzes wurden berücksichtigt und mögliche Lärmkonflikte durch Gewerbe und Anlagen wurden gutachterlich betrachtet. Es konnten keine potenziellen Konflikte erkannt werden. Dem Gutachten Schalltechnische Untersuchung Kurfürstenstraße 72 - Index B, Zeichen: L 913480, 27.08.2020 wird gefolgt.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Einwendungen gegen die zugrundeliegende Planung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Einschätzung, dass den Ergebnissen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm gefolgt werden kann und somit keine Vorbehalte mehr gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
2b	Bezirksamt Mitte - Umwelt- und Naturschutzamt FB Umwelt (Immissions- und Bodenschutz) 14. Dezember 2020	<p>Seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes, FB Umwelt (Immissions- und Bodenschutz) bestehen keine weiteren Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen und stützt die Planungsabsicht und Planinhalte. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
1	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p> <p>14. Dezember 2019</p>	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p>Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 09.06.2020 ist weiterhin gültig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen und stützt die Planungsabsicht.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>
2	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>16. Dezember 2020</p>	<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nehme ich vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Bezug 3. (<i>Schreiben vom 06.11.2020</i>) wurde das durch die Firma Airbus Defence and Space GmbH im Auftrag des Antragstellers erstellte signaturtechnische Gutachten zum Vorgang VII-204-20-BBP vorgelegt.</p> <p>Das im Gutachten analysierte Gebäude steht in einem Abstand von 4,1 km zur Luftverteidigungsradar-Anlage (LVR-Anlage) TEMPELHOF mit einer Gesamthöhe von 68 m über Grund. Die azimutale Ausdehnung des Gebäudes liegt im Bereich von 304,8° bis 305,3°, ausgehend von</p>	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung</p> <p>Die weiterhin ablehnende Haltung der Bundeswehr zum Bauvorhaben, die sich vor allem auf die im Rahmen des Gutachtens durch die Firma Airbus Defence and Space GmbH ermittelten „messbaren Reichweitenreduktionen“ der Radarerfassung stützt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die Belange der Luftverteidigung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen, wurde eine ergänzende fachgutachterliche Einschätzung zu den potentiellen Reflexions- und Verschattungseffekten der geplanten Bebauung insbesondere auf das militärische Luftverteidigungsradar LVR THF der Bundeswehr am Flughafen Tempelhof eingeholt. Dem neu beauftragten Gutachterbüro (NAVCOM Consult</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der LVR-Anlage.</p> <p>Die Auswertung des vorgelegten Gutachtens hat ergeben, dass durch die Errichtung des beantragten Bauwerks deutliche, messtechnisch nachweisbare, Reichweitenminderungen im angegebenen Azimutwinkel bis zu einem Elevationswinkel von 1,04° entstehen.</p> <p>Aufgrund der gutachterlich beschriebenen Beeinträchtigung der Radarfassung durch das Bauwerk kann dem Vorhaben weiterhin nicht zugestimmt werden.</p> <p>Ich bitte Sie, mich über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens VII-204-20-BBP zu informieren und das Abwägungsergebnis vorzulegen.</p>	<p>Dr.-Ing. G. Greving) wurden dafür auch die Ergebnisse des Gutachtens von Airbus Defence and Space GmbH zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Bei Überprüfung des Vorgutachtens wurden vom Büro NAVCON Consult u.a. Diskrepanzen bei der berücksichtigten Höhe der Antennen des Luftverteidigungsradars festgestellt und die ermittelten Feldreduzierungen hinter dem geplanten Hochhaus als nicht physikalisch plausibel und nicht nachvollziehbar bewertet.</p> <p>Insgesamt kommt das Gutachten des Büros NAVCOM Consult Dr.-Ing. G. Greving) zu der Einschätzung, dass die Errichtung des Baukomplexes wie geplant möglich ist, ohne den operationellen Betrieb der zivilen und militärischen Radar-Systeme wie auch der DVOR-Systeme zu gefährden.</p> <p>Diese Einschätzung beruht zum einen auf dem zentralen Umstand, dass das geplante Bauvorhaben mit einer Entfernung von etwa 4,1 km deutlich außerhalb der offiziellen Schutzzone der Bundeswehr von 2,5 km für das Luftverteidigungsradar Tempelhof (LVR THF) liegt.</p> <p>Hinzu kommt, dass die beiden Antennen des LVR THF deutlich höher sind als die Oberkanten des geplanten Gebäudekomplexes und im näheren und weiteren Umfeld des Neubaustandortes eine geschlossene Bebauung und Vegetation besteht. Direkte Reflexionen und effektive Verschattungen können damit a priori ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch wird von NAVCOM Consult auf die generell problematische städtebauliche Lage der Luftverteidigungsanlage Tempelhof (innerstädtischer Standort, relativ geringe Höhe) hingewiesen, wodurch alle vorhandenen und projektierten Hochhäuser im Innenstadtbereich eine potenzielle Störwirksamkeit entfalten.</p> <p>Gleichzeitig ist der Radarbetrieb trotz einiger im Umfeld der Radaranlage</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Tempelhof bereits vorhandener, teils deutlich höherer und massiverer Hochhäuser offensichtlich möglich. Hier ist insbesondere das 89 m hohe Gebäude (ehem. Postbank) am Halle-schen Ufer zu nennen, das bereits seit 1985 existiert und sogar innerhalb der 2,5 km-Schutzzone der Luftverteidigungsanlage Tempelhof liegt. Weitere noch höhere Gebäude, wie das im Bau befindliche Hochhaus EDGE (142 m) an der Warschauer Brücke, das ParkInn (125 m) am Ale-xanderplatz und der Bahntower (94 m) am Hauptbahnhof befinden sich in vergleichbarer Entfernung zur Radaranlage wie das geplante Bauvorhaben an der Kurfürstenstraße.</p> <p>Aus den dargelegten Gründen ist eine ausreichende Radar-Verträglichkeit der Neubebauung gegeben und die Belange der Luftverteidigung werden angemessen berücksichtigt. Der Einspruch der Bundeswehr ist somit unbe-rechtigt.</p> <p>Die Aussagen zur Radarverträglichkeit des Neubauvorhabens in Kapitel III.7 der Begründung („Auswirkungen auf bestehende Radaranlagen“) wer-den mit Verweis auf das Gutachten von NAVCON Consult modifiziert und ergänzt.</p>
3	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG</p> <p>11. November 2020</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunfts-ersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetrei-berverantwortung 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 Netz-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aus den beigefügten Planunterlagen ist ersichtlich, dass sich keine Gaslei-tungen – mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen – auf dem Baugrund-stück befinden. Insofern besteht kein Festsetzungserfordernis (z.B. Vorbe-reitung von Leitungsrechten) im Bebauungsplan.</p> <p>Für die Versorgung der Neubebauung stehen Leitungen im angrenzenden Gehwegbereich sowohl der Kurfürstenstraße als auch der Schillstraße, d.h.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>gesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Henningsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH und Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist</p>	<p>im öffentlichen Straßenland zur Verfügung.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zum Leitungsschutz betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>nommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. [Ansprechpartner werden benannt].</p> <p>Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
4	<p>50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb 18. November 2020</p>	<p>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 der nächsten Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Nicht-Betroffenheit des Leitungsbetreibers von der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Vattenfall Wärme Berlin AG 19. November 2020</p>	<p>Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG, welche in beiliegendem Übersichtsplan ersichtlich sind. Unsere Aussagen im Schreiben vom 14.05.2019 behalten Ihrer Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens legen wir der Stellungnahme bei.</p> <p>Im Punkt I.2.8. Technische Infrastruktur des Bebauungsplanes werden die Belange zu unseren Fernwärmetrassen erläutert. Der letzte Satz in diesem Teilabschnitt: „Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte ergeben sich durch die unterschiedlichen Trassenoptionen nicht, da aufgrund der vorhandenen Grunddienstbarkeit zugunsten von Vattenfall</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG, vor allem die Hauptversorgungsstrasse nahe der Grenze zum Grundstück Kurfürstenstraße 75 und die Fernwärme-Übergabestation - auf welche in der angeführten Stellungnahme von 2019 hingewiesen wurde - werden im Rahmen der Projektausarbeitung berücksichtigt. Die Aufrechterhaltung der Fernwärmeversorgung umliegender Gebiete – auch während der Bauphase – wird vertraglich abgesichert.</p> <p>Die Hauptversorgungsstrasse der Nennweiten DN 200/150/250 quert das</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>die Eintragung eines Leitungsrechtes in jedem Fall entbehrlich ist.“ ist der Richtigkeit halber durch den nachfolgenden Satz im Bebauungsplan zu ersetzen: „Sollte es mit dem Vorhabenträger zu keiner einvernehmlichen Lösung zur Fernwärmetrassierung auf dem Grundstück kommen, wäre die Eintragung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Betreibers Vattenfall die Folge.“</p>	<p>Baugrundstück im Südwesten und ist abschnittsweise im Keller des abzureißenden Bestandsgebäudes verlegt. Neben der Option, den bestehenden Trassenverlauf beizubehalten und die Fernwärmeleitungen in den Neubaukomplex zu integrieren, wurde deshalb auch eine großräumige Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum geprüft, letztendlich aber doch eine Entscheidung zugunsten einer weitgehend am jetzigen Trassenverlauf orientierten Leitungsverlegung getroffen.</p> <p>Die einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und Vattenfall ausgehandelte Lösung sieht zur Aufrechterhaltung der Fernwärmeversorgung während der Bauphase eine temporäre oberirdische Leitungsführung über die Kurfürsten- und Schillstraße vor. Die spätere, endgültige Leitungsführung wird in die beiden Untergeschosse des Neubaus integriert.</p> <p>Derzeit werden lediglich noch Details des Leitungsumbaus (z.B. technische Anforderungen der Trassenausgestaltung, Baustellenlogistik, Koordinierung mit der Freiraumplanung u.ä.) und die vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt. Eine Umlegungsvereinbarung und ein Versorgungsvertrag liegen im Entwurf vor.</p> <p>Die von Vattenfall im Rahmen der Stellungnahme gegebenen Hinweise für den Fall, dass es zu keiner einvernehmlichen Lösung zur Fernwärmetrassierung kommt, sind damit gegenstandslos geworden.</p> <p>In der Begründung werden die mittlerweile überholten Aussagen zu den verschiedenen Trassenoptionen der künftigen Fernwärmeleitung aktualisiert und die einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und Vattenfall abgestimmte Lösung zur temporären und endgültigen Leitungsführung dargestellt.</p> <p>Für die Bestandsleitung ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die im Hinblick auf die Leitungsneuverlegung angepasst wird.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
			Die Eintragung eines Leitungsrechtes auf der Ebene des Bebauungsplans ist weiterhin nicht erforderlich.
6	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IC - Immissionsschutz 16. Dezember 2020	Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o. g. Bebauungsplanverfahren Stand 05.11.2020 sowie der Bebauungsplanentwurf „B-Plan II-83-1 VE_3-2“, der Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1VE, eine Projektpräsentation vom Oktober 2020, „Qualitative Aussage zu den Belangen der Lufthygiene bei Umsetzung der Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE“, ALB, 17.09.2020 und die Schalltechnischen Untersuchungen Kurfürstenstraße 72 der Fa. ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 13.10.2020 und vom 27.8.2020.	Kenntnisnahme Die rechtlichen und fachlichen Grundlagen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.
		<u>Luftreinhaltepläne</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken. Bei Fragen zu Themen der Luftreinhaltepläne wenden Sie sich bitte an I C 57 [Angabe von Kontaktdaten].	Die Einschätzung, dass aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Lärminderungsplanung</u> Keine weiteren Hinweise bezüglich der Lärminderungsplanung. Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der <u>Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm</u> zu berücksichtigen: Grundlage dieser Stellungnahme ist das ergänzte Schallgutachten der	Die Tatsache, dass keine weiteren Hinweise zur Lärminderungsplanung erfolgen und die über den Zuständigkeitsbereich hinaus gegebenen Hinweise zum Schutz vor Gewerbelärm werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass die gutachterliche Betrachtung zum Gewerbelärm noch weiter ausdifferenziert werden müsse und um quantitative Aussagen zu ergänzen sei, wird nicht geteilt. Auch vom zuständigen Fachbereich des Umwelt- und Naturschutzamtes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Fa. ISRW, Nr. L 913480 vom 13.10.2020. Dort wird eine Stellungnahme vom 23.07.2020 zu meiner Einwendung erwähnt.</p> <p>In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass eine Reihe von Quellen durch andere bereits vorhandene sensible Nutzungen stärker begrenzt wird, als durch die geplanten Nutzungen. Für die Rückkühler des benachbarten Hotels trifft dies nicht zu und es wird argumentiert, dass diese stark gerichtet in Ausblasrichtung emittieren und deshalb nur die höher gelegenen Büroetagen betroffen sind. Dem kann nicht gefolgt werden, weil zum einen auch in die Ansaugrichtung, wenn auch gemindert durch die Wärmetauscher, emittiert wird und zum anderen, die Ventilatoren zumeist so weit oben im Gerät angeordnet sind, dass zumindest zur Seite nur eine sehr begrenzte Richtwirkung auftritt.</p> <p>Es fehlt zudem eine Betrachtung der Summe aller gewerblichen Immissionen.</p> <p>Dies führt zu der Einschätzung, dass die Betrachtung um quantitative Aussagen zu ergänzen ist.</p> <p>Bei Fragen zu Themen des Gewerbelärms wenden Sie sich bitte an IC 14 [Angabe von Kontaktdaten].</p>	<p>Mitte wird bestätigt, dass auf der Grundlage der ergänzend durchgeführten gutachterlichen Betrachtungen keine potenziellen Konflikte erkannt werden und nunmehr keine Vorbehalte gegenüber der Planung mehr bestehen.</p>
7	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abt. V - Tiefbau</p> <p>16. Dezember 2020</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A B 1, V C A, V D, V B A, V C B, V O S, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E und V C F</p> <p>Von den Beteiligten gab es keine Einwände oder Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kein Abwägungserfordernis; keine Auswirkungen auf die Bebauungsinhalte.</p>

BzA Mitte, FB Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE,

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Stellungnahmen und Abwägung

Stand: März 2021

Nr.	Absender und Datum	Stellungnahme	Abwägung
8	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg FB Stadtplanung 20. November 2020	Es bleibt bei der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme (E-Mail Stapl 1 / FL(v) vom 04.06.2019, 17:27). Negative Auswirkungen der Planung auf den Bezirk Tempelhof-Schöneberg können nicht erkannt werden.	Kenntnisnahme Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen und stützt die Planungsabsicht. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.