

Bebauungsplan 7-95**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

1

Stand: Juli 2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.04.2022 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 24.03.2022, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 13.05.2022.

Innerhalb des o. g. Zeitraums sowie in vereinzelter Verlängerung der Frist bis zum 25.05.2022 gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 37 Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:

- Ziele der Raumordnung
- Immissionsschutz, schalltechnisches Gutachten
- Hinweise zum städtebaulichen Vertrag,
- Sicherung der gewerblichen Flächen,
- Hochhausleitbild,
- Handwerkerhaus,
- Verkehrserschließung, Verkehrsgutachten,
- Einzelhandel,
- Klimaschutz,
- Grundschulplatzbedarf,
- Regenentwässerungskonzept,
- StEP Zentren,
- StEP Wohnen,
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung,
- artenschutzrechtliche Belange und
- Versiegelung

Ifd. Nr.	f	Abwä- gungs- punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
-------------	---	---------------------------	------------	----------------	-----------------------------------

1	Vattenfall Wärme 11.04.2022		Anlagenbestand	Wie wir Ihnen bereits in der Stellungnahme vom 30.11.2020 mitgeteilt haben, befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG im Planungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Kopie dieser Stellungnahme senden wir Ihnen als Anlage mit.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.
2	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Jugendamt 14.04.2022		Kinder und Jugendliche	Das Jugendamt ist mit der Errichtung der Kita an dem Standort einverstanden. Im Bebauungsplan ist leider keine Möglichkeit vorgesehen Angebote für Jugendliche bzw. ältere Kinder aufzubauen, weder in den Außenbereichen noch im "sozialen Gebäude". Bei der Errichtung so vieler WE erscheint es aus unserer Sicht erforderlich, da auch im Umfeld keine fußläufigen Angebote vorhanden sind. Nach meinem jetzigen Kenntnisstand sind bisher dort lediglich Angebote für Senioren geplant. Die Versorgungslücke für ältere Kinder und Jugendliche hatten wir im Vorfeld angesprochen, wie kann dieses Problem gelöst werden?	Teilweise Berücksichtigung. Die Festsetzung von urbanen Gebieten steht sozialen Nutzungen, wie bspw. eine Jugendfreizeiteinrichtung, nicht entgegen. Gem. § 6a BauNVO sind Einrichtungen für soziale Zwecke im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Die Projektplanung sieht nach aktuellem Stand Angebote für alle Generationen, und damit auch für Jugendliche, in einem sog. Nachbarschaftshaus (im MU 1) auf dem nördlich geplanten Stadtplatz vor.
3	Eisenbahn-Bundesamt 19.04.2022		Eingangsdaten der schalltechnischen Untersuchung	Die Unterlagen wurden erneut dem Eisenbahn-Bundesamt übersandt. Der nunmehr vorgelegten schalltechnischen Untersuchung sind veränderte Prognosedaten zu entnehmen. Die Tabellen in Abschnitt D sind zum S-Bahnverkehr nicht vollumfänglich nachvollziehbar. Nach hiesiger Einschätzung meint die Tabelle zwei auf S. 14 des Anhangs D wahrscheinlich die Strecke 6036 (HP Südeinde befindet sich nicht an der Strecke 6035). Sollte dem so sein ist von deutlich geringeren Verkehrszahlen ausgegangen worden, als dies im Rahmen der Planfeststellung zur Dresdener Bahn der Fall war. Hier wurden für den S-Bahnverkehr auf der Strecke 6035 tagsüber 288 und nachts 66 S-Bahnen als Summe über beide Richtungen berücksichtigt. In den Emissionstabellen auf S. 7 des Anhangs D finden sich, da für jede Richtung gleichermaßen angesetzt, deutlich höhere Verkehrszahlen. Auch die Verkehrszahlen bzw. Konfiguration für den Güter-, Nah- und Fernverkehr unterscheiden sich. So sind beispielsweise für den Flughafenexpress 128 Züge am Tage und 32 Züge in der Nacht lokbespannt vorgesehen worden. Für den weiteren Regionalbahnverkehr ging man von 77 Zügen tagsüber und 11 Zü-	Berücksichtigung. Der Hinweis zu Verkehrszahlen auf der Strecke 6063 wurde berücksichtigt. Es handelt sich um eine fehlerhafte Streckenbezeichnung, die jedoch keine Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse hat. Zu den Unterschieden der Verkehrsmengenangaben der Deutschen Bahn für das vorliegende Planverfahren aus dem Jahr 2020 und der deutlich vor 2017, also dem Jahr des Planfeststellungsbeschlusses, ermittelten Verkehrsmengen und -zusammensetzung für das Planfeststellungsverfahren der Dresdner Bahn kann keine Erklärung geliefert werden. Dass es Abweichungen aus einem neueren Erkenntnisstand beim Bereitsteller der Daten (Deutsche Bahn) gibt, ist allerdings nicht ungewöhnlich. Da unterstellt werden darf, dass die deutlich jüngeren Zahlen den aktuelleren Erkenntnisstand darstellen, wurden diese zugrunde gelegt. Hierauf wird auf Seite 42 der schalltechnischen Untersuchung auch hingewiesen. Es besteht aktuell kein Anlass Neuberechnungen vorzunehmen bzw. Erläuterungen beim Ersteller der Daten

				<p>gen nachts aus. Ebenfalls lokbespannt.</p> <p>Der Güterverkehr sah im Rahmen der Planfeststellung 4 Züge tagsüber und 2 in der Nacht vor. Dabei ist man von 430 m ausgegangen worden (hier gab es Änderungen zwischen dem PFA 1 und PFA 3, u. a. wegen verschiedener Prognosehorizonte). Für den Verkehr auf der Tempelhofer Kurve wurden damals 7 Züge tagsüber und 1 Zug nachts (550 m und 630 m) berücksichtigt (hier sind Abweichungen aufgrund des Berliner Innenrings (keine Elektrifizierung) denkbar/erklärbar). Es ist aus hiesiger Sicht sinnvoll Abweichungen zu erläutern.</p> <p>Für den Fernverkehr gehen Sie insgesamt von einem etwas höheren Verkehrsaufkommen und anderen Zugkonfigurationen aus. Dies ist zumindest aus Immissionsschutzsicht nicht zu bemängeln.</p> <p>Ich bitte Sie im Ergebnis wiederum die Zugzahlen zu prüfen. Die Aussagen zu den Verkehrszahlen treffen letztlich auch auf die Erschütterungstechnische Untersuchung zu. Insbesondere für die S-Bahn sind die angesetzten Daten zu prüfen. Des Weiteren sind die Aussagen auf S. 172 der Begründung zu untersetzen, da auf der Strecke 6135 auch in der Nacht Güterzüge verkehren sollen (vgl. schalltechnische Untersuchung). Insoweit verwundert auch die Tabelle 4-4 der erschütterungstechnischen Untersuchung.</p>	(Deutsche Bahn) einzuholen.
4	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</p> <p>25.04.2022</p>		Hochhausleitbild	<p>In meiner Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 30.11.2020 hatte ich darauf hingewiesen, dass die Anwendung des Hochhausleitbildes für Berlin mit seinen Planungsgrundsätzen für die beiden nach damaligem Planungsstand vorgesehenen Hochhäuser mit dreizehn bzw. elf Geschossen obligatorisch wäre (s. Pkt. V.4.3 der Planbegründung).</p> <p>Unter Pkt. I.3.5.5 der Planbegründung werden die wesentlichen Inhalte und Anwendungskriterien des Hochhausleitbildes zutreffend wiedergegeben. Es wird dargelegt, dass die maßgebliche Anwendungsvoraussetzung, die Überschreitung der gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50%, auch für die beiden inzwischen auf je zehn Geschosse reduzierten Hochhausprojekte zutrifft.</p> <p>Des Weiteren wird ausgeführt, dass das Hochhausleitbild nicht angewendet werde, weil das Projekt "Marienhöfe" bereits seit</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die übergeordneten Prüfkriterien und die Planungsgrundsätze wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und in die Abwägung eingestellt und konnten berücksichtigt werden. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die beiden 10-geschossigen Gebäude keine negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Anlagen oder Erhaltungsgebiete verursachen und aus dem FNP (Darstellung als gewerbliche Baufläche) entwickelbar sind. Auch konnten keine negativen Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur nachgewiesen werden.</p> <p>Darüber hinaus weist das Plangebiet eine leistungsstarke Anbindung an den ÖPNV auf und verfügt ebenso über eine gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz.</p>

			<p>2017 entwickelt werde. Dieser Begründung kann nicht gefolgt werden. Gemäß Pkt. 2.5 des Hochhausleitbildes ist dessen Anwendung regelmäßig in Betracht zu ziehen, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden (§§ 3 u. 4 BauGB) durchgeführt wurden. Damit soll vermieden werden, dass bei einem zum Zeitpunkt des Beschlusses über das Hochhausleitbild (25.02.2020) bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplanprozess die "nachträgliche" Anwendung des Leitbildes zu grundlegenden Planänderungen und zu einer Wiederholung bereits durchgeführter Verfahrensschritte führen müsste.</p> <p>Vorliegend wurden die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im August/September bzw. November/Dezember 2020 durchgeführt. Auch den weiteren Ausführungen der Planbegründung ist nicht zu entnehmen, dass die Planung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum Hochhausleitbild bereits soweit fortgeschritten gewesen wäre, dass dessen Anwendung zu erheblichem nachträglichem Mehraufwand im Planungsverfahren geführt hätte. So wurde der den geplanten Festsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Entwurf (Collignon Architektur) im Wesentlichen offenbar auch erst ab 2020 entwickelt.</p> <p>Ergänzend sei darauf verwiesen, dass bereits im März 2018 von der damaligen Senatsbaudirektorin erste Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Hochhausprojekten während der Erarbeitungsphase für das Hochhausleitbild an alle Bezirke übersandt wurden. Darin wurde u.a. bereits eine gesamtstädtische Betrachtung zur Begründung eines gewählten Hochhausstandortes sowie die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur baukulturellen Qualitätssicherung empfohlen.</p> <p>Eine formale Begründbarkeit für die Nichtanwendung des Hochhausleitbildes ist aus den genannten Gründen nicht gegeben, so dass von dessen Anwendung in diesem Verfahren auszugehen ist. Das Hochhausleitbild ist als von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines Mangels in der Abwägung kann eine Auseinandersetzung mit dem Leitbild nur auf Grundlage städtebaulicher Erwägungen erfolgen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Berücksichtigung oder ggf. Nicht-Berücksichtigung der Planungsgrundsätze und Prozessvorgaben des</p>	<p>Gemäß den Planungsgrundsätzen müssen Hochhausvorhaben eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Hierzu zählen eine begründete Standortwahl, städtebauliche und architektonische Qualitätsstandards, eine angemessene Freiraum- und Erschließungsqualität</p> <p>Das Vorhaben schafft im Sinne des Hochhausleitbildes einen Mehrwert für das Umfeld und die allgemeine Stadtentwicklung und wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg entwickelt, um eine angemessene städtebauliche, architektonische, freiraumplanerische Qualität zu gewährleisten. Die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses sollen planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Hierbei ist festzustellen, dass sich durch das Vorhaben keine abstandsrechtlichen bzw. naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ergeben.</p> <p>Demgegenüber wird mit der Neuorganisation der gewerblichen Bauflächen und der Sicherung eines Handwerkerhauses, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, der Öffnung des Gebiets und der Umsetzung von öffentlich begehbaren Flächen ein erheblicher Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen.</p> <p>Auch der Anspruch an die Nachhaltigkeit würde beachtet, indem die Gebäude im KfW40-Standard umgesetzt werden und Geothermie und ein Blockheizkraftwerk eingesetzt werden. Ferner wird für das gesamte Gebiet eine DGNB Platin-Zertifizierung angestrebt.</p> <p>Darüber hinaus wird in den Hochhäusern eine hohe Nutzungsflexibilität gewährleistet.</p> <p>Im Übrigen wird die Nachhaltigkeit über die planungsrechtlich gesicherte örtliche Versickerung des Niederschlagswassers und über großzügige Freiflächen und Grünanlagen und die Pflanzung von rd. 200 Bäumen im Gebiet gesichert. Die städtebaulichen Hochpunkte verfügen über Gemeinschaftsdachterrassen und/oder Gemeinschaftsräume auf den Flachbauten der Hochhäuser.</p> <p>Im Rahmen des Planungsprozesses erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung sowie eine Vor-Ort Beteiligung und die aktive Betroffenenbeteiligung der angrenzenden Ge-</p>
--	--	--	---	--

				<p>Hochhausleitbildes einzeln aufzuführen und zu begründen. Konkret wird empfohlen, zumindest für das direkt an der Attilastraße, nahe des künftigen "Quartiersplatzes Süd" gelegene Hochhaus den Planungsgrundsatz "offenes Erdgeschoss" anzuwenden sowie die Anwendung des Planungsgrundsatzes "Nachhaltigkeit" im städtebaulichen Vertrag zu sichern.</p> <p>Ich bitte darum, mich über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten.</p>	<p>werbetreibenden.</p> <p>Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens "Marienhöfe" wurde durch die intensive Begleitung des Bezirksamts sowie durch die mehrfache Vorstellung der Planung im Stadtentwicklungsausschuss gesichert. Am 10.05.2021 wurde das Vorhaben darüber hinaus im Baukollegium vorgestellt und das Nutzungskonzept und die Programmierung für ein lebendiges Quartier positiv gewertet. Zudem gab es keine Vorbehalte gegenüber der Höhenentwicklung im Quartier.</p> <p>Für das an der Attilastraße, nahe des künftigen "Quartiersplatzes Süd" gelegene Hochhaus soll den Hinweisen folgend der Planungsgrundsatz "offenes Erdgeschoss" angewendet sowie die Anwendung des Planungsgrundsatzes "Nachhaltigkeit" im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>
5	Berliner Wasserbetriebe 22.04.2022	5.1	Leitungsbestand	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 03.12.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Zur Versorgungssicherheit der Wohnbauten wird durch das o. g. Bebauungsgebiet eine Trinkwasserleitung (TWL) DN 150 gelegt. Die Trasse der TWL führt aufgrund der baulichen Gegebenheiten teilweise durch Trogbauwerke, welche zwischen den Investoren und den BWB abgestimmt wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie in der Stellungnahme dargelegt, wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegebenen Hinweise der Berliner Wasserbetriebe im Regenentwässerungskonzept vom 18.02.2022 berücksichtigt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		5.2	Regenwasser	<p>Unsere im Dezember 2020 gemachten Hinweise zum Regenentwässerungskonzept wurde im Regenentwässerungskonzept vom 18.02.2022 berücksichtigt. Dieses sieht nunmehr eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet vor.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau xxx wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme stützt die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
6	Berliner Forsten 02.05.2022		Wald	<p>Die Berliner Forsten nehmen zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes folgendermaßen Stellung:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass im Geltungs-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetz Berlin</p>

				bereich des Bebauungsplans 7-95 (Entwurf vom 24.03.2022) keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin vom 16. September 2004) vorhanden sind. Die Belange der Berliner Forsten sind von der dargestellten Planung nicht berührt. Die Stellungnahme der Berliner Forsten vom 03.12.2020 (an Frau Richter/Stapl 23) behält somit Gültigkeit.	befinden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.
7	Berliner Stadtreinigung (BSR) - Reinigung 04.05.2022	7.1	Stadtreinigung, Abfallbeseitigung	Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.	Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
		7.2	Müllabfuhr	Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege 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 noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten Die enge Bebauung, die verkehrsberuhigten Bereiche und die fehlenden Wendemöglichkeiten verhindern eine Befahrung der Abfallsammelfahrzeuge. Dabei ist insbesondere für das MU3 zu beachten, dass die zukünftig anfallenden Abfälle der Wohnungen maximal 15 m von der Röblingstraße entfernt an den Lee-	Kenntnisnahme. Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise zur Ausgestaltung von Standplätzen und Transportwege für die Müllabfuhr betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Zulassungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

				<p> rungstagen bereitgestellt werden müssen. 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. Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen. 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 Hindernissen 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 gern die BSR Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p>	
		7.3	Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege	<p>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken. Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitergabe an Bauherren. Die nachfolgenden Hinweise zu Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Zulassungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

			<p>können.</p> <p>Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wasser-gebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich. Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten. Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich.</p> <p>Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Ausaugen von Ab-</p>	
--	--	--	---	--

				<p>fällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten. Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kiesels-teine verzichtet wird.</p> <p>Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten Reinigung mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p> <p>Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.</p> <p>Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar. Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).</p> <p>Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.</p> <p>Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.</p>	
8	Berliner Feuerwehr 05.05.2022	8.1	Leistungsfähigkeit Feuerwehr	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.</p> <p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bau-</p>	<p>Kenntnisnahme. Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Berlin Feuerwehr sind gemeinhin nicht Gegenstand von Bebauungsplänen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

				leitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.	
		8.2	Löschwasserversorgung	<p>Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	<p>Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		8.3	Zufahrten für die Feuerwehr	<p>Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise zu den Straßen und Zufahrten für die Feuerwehr betreffen dem Bebauungsplan nachgeordnete Verfahren. Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		8.4	Brandschutz	<p>Geplante Bauvorhaben: Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen: Gemäß des § 19 (1) "Prüfanträge und Aufgabenerledigung" der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die</p>	<p>Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die nachfolgenden Hinweise zum Brandschutz betreffen das dem Bebauungsplan nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

				<p>Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeit dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) - Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich) - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) 	
--	--	--	--	--	--

				<ul style="list-style-type: none"> - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) <p>Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: Brandschutz auf Baustellen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) - Photovoltaikanlagen <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter. https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/</p>	
9	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Koordination Technische Bahnaufsicht - Abteilung IV 05.05.2022	9.1	Landeseisenbahn	Aus Sicht der Landeseisenbahnaufsicht, der Landeseseilbahnaufsicht und der Technischen Aufsichtsbehörde bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf 7-95 "Marienhöfe".	Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
10	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin - Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen - I G 16 06.05.2022	10.1	Haushalt	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

<p>11</p>	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin LA-GetSi</p> <p>09.05.2022</p>	<p>11.1</p>	<p>Immissionsschutz</p>	<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. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
<p>12</p>	<p>Polizei Berlin Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention</p> <p>04.05.2022</p>	<p>12.1</p>	<p>Kriminalität</p>	<p>Die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:</p> <p>Betrachtung der Kriminalitätslage Das Plangebiet wird durch den örtlich zuständigen Abschnitt 44 der Direktion 4 als unauffällig beschrieben.</p> <p>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention Aus SKP-Sicht bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden werden dennoch einige Hinweise aus SKP-Sicht zur Berücksichtigung bei der Maßnahmenumsetzung gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		<p>12.2</p>	<p>Nutzungsmischung, Gestaltung der Freianlagen</p>	<p>Die Planung sieht eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vor, die durch Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Flächen für Erholung und Nachbarschaftsaktivitäten ergänzt wird. Diese Form der integrierten Stadtentwicklung belebt den Raum und wird aus SKP-Sicht begrüßt.</p> <p>Die Anordnung der Baukörper setzt Sichtachsen frei, die bei der Realisierung von Rasenhügel, Staudeninseln bzw. sonstiger Installationen freigehalten werden sollten. Grundsätzlich wird der Hinweis gegeben, dass Beete/Strauchpflanzungen so gestaltet sein sollten, dass keine Versteckmöglichkeiten bestehen und ein vorausschauendes Begehen möglich ist (nicht über 80 cm vom Boden, Pflanzdistanz zum Weg: 2 m).</p> <p>Dem Freianlagenplan (Stand 22.03.2022) zufolge sind für je drei</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Befürwortung der Planung hinsichtlich der Nutzungsmischung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise zu Gestaltungsaspekten der Freianlagenplanung betreffen weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Abwägung.</p>

				<p>Blöcke des Urbanen Mischgebiets 2 und 3 gestaltete Höfe in Form von "Spielplätzen" vorgesehen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine Raumbeliebung zu unterschiedlichen Tageszeiten herbeizuführen sollten bei der Gestaltung der Grünanlage generationsübergreifende Angebote sowie der Aspekt der Mehrfachnutzung Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenso für den geplanten Kinderspielplatz am "Grünen Anger" und dem "Kinder- und Jugendspielplatz".</p> <p>Der Ansatz der Multicodierung am "Quartiersplatz" belebt den Raum und wird daher begrüßt.</p>	
		12.3	Verkehr	<p>Verkehrsaspekte <u>Allgemein</u> Bereits am 24. November 2020 erfolgte eine verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-95. Auch nach heutigem Stand bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Dennoch werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p><u>Anbindung/Verkehrsaufkommen</u> Laut der Begründung zum Bebauungsplan 7-95 soll die verkehrliche Anbindung in der Röblingstr. ohne eine LSA erfolgen soll (Seite 148 Anbindung an die äußere Erschließung). Auf Grund des zu erwartenden Mehraufkommens an Verkehr aus dem Plangebiet wird eine LSA geregelte Anbindung an dieser Stelle für erforderlich erachtet, ggf. als Anforderungs-LSA mit Kontaktschleife. Somit könnte sich der Verkehr in nördliche als auch südliche Richtung problemlos entwickeln. Des Weiteren wäre somit auch für zu Fuß Gehende eine sichere Querung der Röblingstr. möglich, da im gesamten Verlauf der Röblingstr. keine weiteren Querungsmöglichkeiten vorhanden sind. Die südliche Anbindung an der Attilastr. sollte weiterhin mittels der bereits vorhandenen LSA erfolgen und soll angepasst werden. Da das tatsächliche Mehraufkommen des Verkehrs derzeit nicht absehbar ist, sollte in der Feinplanung ggf. auch eine Anpassung der Schaltzeiten am Knoten Röblingstr./Gersdorfstr./Attilastr. in Betracht gezogen werden.</p> <p><u>Radverkehrsanlagen</u> 2020 gab es Vorüberlegungen seitens der SenUMVK für einer</p>	<p>Kenntnisnahme Aus den umgelegten Verkehrsmengen wurde durch Leistungsfähigkeitsberechnungen bestätigt, dass die Anbindung als Vorfahrtknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist (vgl. Kapitel 4.6.7 der Begründung). Ein Vorfahrtknoten an dieser Stelle weist den Vorteil auf, dass Linienbusse (und andere Fahrzeuge auf der Haupttrichtung) nicht durch eine Signalanlage behindert werden. Auch die Zufahrt zum Friedhof kann bei einem Vorfahrtknoten deutlich einfacher in den Knotenpunkt integriert werden als bei einer Lichtsignalanlage. Aufgrund der vielseitigen Zugangsmöglichkeiten in das Plangebiet der Marienhöfe sowie den Bushaltestellen ist mit linienhaftem Queren durch Fußgänger zu rechnen. Dem wird damit Rechnung getragen, dass mehrere Mittelseln als Querungshilfen angelegt werden. Diese Inseln können so angelegt werden, dass in ihrem Schatten Aufstellflächen für linksabbiegende Fahrzeuge nutzbar werden.</p> <p>Kenntnisnahme Das Mobilitätsverhalten sowie die verkehrspolitischen Ziele</p>

				<p>RVA im Radvorrangnetz in der Attilastr. zwischen Attilaplatz und Steglitzer Damm, welche aber nicht umgesetzt wurden. Laut aktuellem Netzplan Radverkehrsnetz Berlin (Stand: 12.08.2021) ist auf der Attilastr. zwischen Steglitzer Damm und Attilaplatz keine RVA vorgesehen. In der Röblingstraße hingegen ist Radverkehr im Ergänzungsnetz vorgesehen. Radverkehrsanlagen sollten jedoch in der gesamten Umgebung im Sinne des Mobilitätsgesetzes modernisiert und angepasst werden.</p>	<p>des Landes Berlin haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Klimaschutz, Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit sowie fahrrad- und fußgängerfreundliche Mobilität nehmen heute einen hohen Stellenwert ein. Grundsätzlich sind daher Radverkehrsanlagen im Sinne des Mobilitätsgesetzes wünschenswert. Jedoch bleibt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 die Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Umsetzung und späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten und sind somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Da der Ausbau der Röblingstraße aufgrund des schmalen Straßenprofils nicht wahrscheinlich ist, wird eine alternative Fuß- und Radverkehrsverbindung durch das Plangebiet geführt.</p>
		12.4		<p>Sonstige Hinweise Bei weiterer Konkretisierung der Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Abwägung.</p>
13	<p>Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf Abteilung Stadtentwicklung und Bauen Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung 10.05.2022</p>	13.1		<p>Für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren 7-95 "Marienhöfe" danken wir Ihnen. Wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 08.12.2020 ausgeführt, ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf aufgrund der Lage des Vorhabengebiets an der Grenze des Bezirks u. a. in verkehrlichen Belangen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung.</p>
		13.2	Verkehr	<p>Wie in der verkehrlichen Untersuchung dargelegt, hat das Vorhaben auch Auswirkungen auf den Knotenpunkt Attilastr.</p>	<p>Kenntnisnahme An der Attilastr. ergibt sich der Effekt der leichten Zu-</p>

				<p>ße/Steglitzer Damm. Im Falle der Beibehaltung von vier KFZ-Fahrsstreifen in der Attilastraße (S. 49) kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Planfall laut der Untersuchung gewährleistet werden, es gäbe nur einen geringen Anstieg der mittleren Wartezeit. Die Qualitätsstufen für den Fuß- und Radverkehr blieben unverändert (S. 87). In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf den ÖPNV scheint die Verkehrsuntersuchung zwei unterschiedliche Aussagen für den Knotenpunkt zu beinhalten: Auf S. 87 sowie in der Abbildung 4.20 wird die Qualitätsstufe QSV B/C für den ÖPNV im Planfall ausgewiesen, während im Text auf S. 97 von einer Verschlechterung "in der Frühspitze von B (Prognose-Nullfall) auf C" gesprochen wird. Dies sollte überprüft werden.</p> <p>Im Falle eines Umbaus der Attilastraße mit nur noch drei KFZ-Fahrsstreifen (S. 67, 99) würde sich die Qualität des Verkehrsablaufs deutlich verschlechtern. Da somit insbesondere der letzte Fall starke Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in Steglitz hat, sollte die weitere Verkehrsplanung in enger Abstimmung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf erfolgen.</p>	<p>nahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr zurückzuführen, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen.</p> <p>Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrsstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.</p> <p>Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrsstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.</p> <p>Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrsstreifen bestand unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen verkehrspolitischen Änderungen. Nach derzeitigem Planungsstand lässt das zur Verfügung stehende Straßenprofil keine Errichtung von Busspuren zu und wird daher auch nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Umbau des Knotenpunkts wird in Abstimmung mit den zuständigen Trägern der Straßenbaulast (hier: SenUMVK) durchgeführt.</p> <p>Der Rad- und Fußverkehr ist nicht beeinträchtigt.</p>
		13.3	Einzelhandel	<p>Darüber hinaus wurden in der damaligen Stellungnahme Bedenken negativer Folgen auf das Nahversorgungszentrum Südende geäußert, welche in der Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts vom 09.03.2022 vertieft ausgeführt wurden. Seit der Stellungnahme wurde das nur im Entwurf vorliegende Gutachten (Stadt+Handel) nur leicht überarbeitet. Die perspektivische Zahl der Einwohner im Versorgungsgebiet 2025 in Tabelle 1 wurde, wie angeraten, von 16.506 auf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zum Thema Steuerung von Einzelhandelsflächen ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein gemischt genutztes Stadtquartier mit ca. 840 Wohneinheiten und einer Unterkunft für 300 Geflüchtete, sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben entstehen soll. Zur Belebung des Gebiets sowie zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbe-</p>

				<p>10.688 verringert. Trotz dieser Anpassung wurde die voraussichtliche Verkaufsfläche der Lebensmittel-, Drogeriemärkte und Apotheke bisher nicht verringert (S. 9). Lediglich die als "noch nicht näher projektiert" bezeichneten "weitere[n] der Versorgung des Gebiets dienende[n] Laden, Schank- oder Speisewirtschaften/Dienstleistungen" sind nicht mehr in die standörtliche Gesamtverkaufsfläche eingerechnet.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass durch das geplante Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" mit der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne Verkaufsflächenbegrenzung Belange der Zentrenstruktur des Bezirks Steglitz-Zehlendorf berührt sind, insbesondere Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südende.</p> <p>Um potenziell erhebliche Kaufkraftabflüsse von Südende hin zum Standort Marienhöfe zu vermeiden, wird somit weiterhin angeregt, die Verkaufsfläche zu begrenzen. Hierzu wird auf die Empfehlung des Gutachtens verwiesen, die Verkaufsfläche auf "max. 5.000 m² zu begrenzen" (S. 31). Auch der Empfehlung des Gutachtens, in einer separaten Verträglichkeitsanalyse zu prüfen, ob "negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung [...] ausgeschlossen werden können", wird sich nachdrücklich angeschlossen.</p>	<p>trieben notwendig.</p> <p>Innerhalb des Sondergebiets SO2 "Wohnen und Einzelhandel" wird, anders als in der Stellungnahme dargestellt, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie des Landes Berlin gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 die max. zulässige Verkaufsfläche über eine anteilige Begrenzung im Verhältnis von 0,57 zur zulässigen Grundfläche festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung. Zuzüglich der beiden Bestandsmärkten an der Röblingstraße mit einer Verkaufsfläche von je 1.000 m² gemäß textlicher Festsetzung 1.5 Somit wird die Empfehlung des Gutachtens bzgl. einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m² nachgekommen. Ergänzend werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung zugelassen. Aufgrund der Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass potenziell erhebliche Kaufkraftabflüsse vermieden werden können.</p>
14	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</p> <p>Referate I A und I B</p> <p>02.05.2022</p>	14.1	<p>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</p>	<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> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (AbI. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (AbI. S. 5060), stellt für den Geltungsbe-</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis, dass die FNP-Änderung sich im Verfahren befindet und dass der gegenwärtige Stand der Planungen ei-</p>

			<p>reich des Bebauungsplanentwurfes überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist entlang der Röblingstraße Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn Bahnfläche dargestellt.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im nördlichen Teil für das neue Stadtquartier "Marienhöfe" überwiegend nicht entwickelbar.</p> <p>Für diesen Bereich ist daher parallel das Änderungsverfahren 02/22 "Röblingstraße zwischen Attilastraße und Prellerweg/Arnulfstraße" (Abl. S. 919) eingeleitet worden und befindet sich im Verfahren. Die verwaltungsinterne Vorabstimmung erfolgt.</p> <p>Der gegenwärtige Stand der Planungen lässt einen hinreichend sicheren Schluss darauf zu, dass der Bebauungsplan-Entwurf aus der beabsichtigten FNP-Änderung entwickelt sein wird, bzw. dass der Entwurf der FNP-Änderung in der vorliegenden Gestaltung voraussichtlich in Kraft treten wird. Es besteht eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf soll zügig die planungsrechtlichen Grundlagen für das neue Stadtquartier "Marienhöfe" mit rd. 800 Wohneinheiten schaffen.</p> <p>Zur Unterstützung dieses auch aus gesamtstädtischer Sicht wichtigen wohnungspolitischen Ziels wird für die laufende FNP-Änderung 02/22 die Erklärung der Planreife vorbereitet. Damit kann sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben aus dem Bebauungsplan-entwurf und dieser seinerseits aus der eingeleiteten FNP-Änderung entwickelt sein wird.</p> <p>Hinweis zur Begründung S. 222: Das FNP-Änderungsverfahren ist eingeleitet.</p>	<p>nen hinreichend sicheren Schluss darauf zulässt, dass sich der Entwurf des Bebauungsplans aus den beabsichtigten Darstellungen der FNP-Änderung entwickeln lässt, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		14.2	<p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>StEP Wohnen 2030: Auf S. 12 wird unter der Überschrift Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 die Aussage getroffen, dass das Plangebiet im StEP Wohnen als Standort mit einem Potenzial von über 200 WE dar-</p>	<p>Berücksichtigung Die Aussagen zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden in der Begründung angepasst. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

				<p>gestellt wird. Diese Aussage ist nicht zutreffend und daher zu streichen. Dies gilt ebenso für die gleichlautende Aussage auf S. 188. Der StEP Wohnen ist nicht mit dem WoFIS gleich zu setzen. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnungsbedarfes werden je-doch die veränderten Planungsziele zugunsten einer teilweisen Wohnnutzung mitgetragen.</p> <p>Der StEP Wohnen definiert - anders als auf S. 12 dargestellt - zudem nicht nur Ziele zu Umfang, Verteilung und Zeiträume zur Umsetzung von Wohnungsbau im Land Berlin, sondern ebenso qualitative Ziele der Wohnraumentwicklung in Berlin. Hierzu zählen etwa die im StEP Wohnen enthaltenen Leitlinien (vgl. StEP Wohnen 2030 Langversion S. 27 ff) oder die definierten zentralen Handlungsfelder (vgl. ebd. S. 71 ff).</p> <p>Die TF 1.10 setzt das Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" fest. Hierbei wird als Zweckbestimmung Wohnen aufgeführt. Jedoch wird im nachfolgenden Satz diese Nutzungsart eingeschränkt ("Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden."). Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Formulierung offenbleibt, ob die Wohnnutzung im gesamten Baugebiet oder nur im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig ist. Eine Belegung der Erdgeschosszonen entspräche grundsätzlich der Leitlinie 1 des StEP Wohnen für sozial und funktional nachhaltige Quartiere.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob durch die in der Feinsteuerung vorgenommene Einschränkung der Wohnnutzung im MU 1 (TF 1.7) als ausnahmsweise zulässige Nutzung die Zweckbestimmung dieses Gebietstyps gewahrt bleibt. In der Begründung wird diese TF mit Belangen des Immissionsschutzes begründet und auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Es wird darauf hingewiesen zu prüfen, ob dies im Rahmen der Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren ausreichend ist und somit eine Umsetzbarkeit der Planung unter Beachtung der Zweckbestimmung des Baugebiets sichergestellt ist.</p>	<p>Berücksichtigung Der Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 wird wie folgt klarstellend ergänzt: Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, Wohnungen können <i>hier</i> nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass sich die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Ausnahmetatbestand nur auf das erste Vollgeschoss bezieht.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des räumlichen, inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhangs sind die urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 als ein übergreifendes urbanes Gebiet zu werten. Die Zweckbestimmung bzw. Gebietstypik ist der insgesamt zu gewährleisten, wobei eine örtliche Konzentration einzelner Nutzungen kein Widerspruch hervorrufen. Die baulichen Anlagen im MU1 sollen grundsätzlich nicht dem Wohnen dienen, da sie aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Stadtplatzes keine guten Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen aufweisen: die hier erforderlichen Außenwohnbereiche können nicht gewährleistet werden und sie sind an mehreren Seiten von Verkehrs- und</p>
--	--	--	--	--	--

				<p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der TF 1.7 auf der Planzeichnung für das MU 1 auf § 7 BauNVO (Kerngebiet) und nicht § 6a BauNVO Bezug genommen wird.</p>	<p>Gewerbelärm betroffen. Da eine Wohnnutzung nur im Ausnahmetatbestand zulässig sein soll, ist daher eine Einbeziehung dieses Baufelds in die im Schallgutachten vorgeschlagene phasenweise Realisierung nicht erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Falle einer ausnahmsweise beantragten Wohnnutzung im MU 1 geprüft.</p> <p>Berücksichtigung Die textlichen Festsetzungen 1.7 wird dahingehend korrigiert, dass nunmehr Bezug auf den § 6a Abs. 2 Nr. 1 genommen wird.</p>
		14.3	Einzelhandel	<p>StEP Zentren 2030: Es wird begrüßt, dass die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen und ihre Begründung ergänzt und konkretisiert worden sind. Dies ist erforderlich und zielführend, um umliegende Zentren vor negativen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen und ihnen Entwicklungspotenziale zu belassen. Gleichwohl sind zum aktuellen Planungsstand folgende Hinweise für das weitere Verfahren zu benennen:</p> <p>Im GE 4 wird den Lebensmittelmärkten zugestanden, auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als solche für die Nahversorgung anzubieten (TF 1.5). Dies sollte in gleicher Weise und aufgrund der betrieblichen Erfordernisse auch den Nahversorgungsmärkten in den Sondergebieten ermöglicht werden (TF 1.10).</p>	<p>Kenntnisnahme Die Befürwortung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme Grundsätzlich ist den Hinweisen der Stellungnahme zuzustimmen. Jedoch bestehen erhebliche Zweifel über die Verträglichkeit anderer Sortimente innerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums. Daher wurde bewusst darauf verzichtet, weitere Sortimente als solche für die Nahversorgung anzubieten. Somit sollen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgeschlossen werden. Die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße im GE 4 sollen planungsrechtlich gesichert und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gegeben werden.</p>

				<p>Bezüglich der begrüßenswerten sortimentsgruppengenauen Festsetzungen im GE 4 und den Sondergebieten sollte im B-Plan ein Bezug zur maßgeblichen Sortimentsliste Berlin und den dort benannten sog. WZ-Nummern (Klassifikation der Wirtschaftszweige) hergestellt werden (Anhang I der Ausführungsvorschriften "Zentren und Einzelhandel", ABl. Nr. 3/17. Januar 2020. S. 254 ff.), um die Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Plans zu unterstützen.</p> <p>Da mehrere urbane Gebiete festgesetzt werden sollen und nicht nur eines, sollte der Begriff in TF 1.8 wie in TF 1.6 und 1.9 in den Plural gesetzt werden ("In den urbanen Gebieten sind...").</p>	<p>Berücksichtigung Innerhalb des Teilkapitels III 3.1.3 "Sondergebiet Wohnen und Einzelhandel" der Begründung des Bebauungsplans wurde nunmehr der Bezug zur maßgeblichen Sortimentsliste Berlin und den dort benannten sog. WZ-Nummern (Klassifikation der Wirtschaftszweige) hergestellt (Anhang I der Ausführungsvorschriften "Zentren und Einzelhandel", ABl. Nr. 3/17. Januar 2020. S. 254 ff.). Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Berücksichtigung Die textliche Festsetzung 1.8 wird entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme redaktionell angepasst.</p>
		14.4	Teilfortschreibung bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	<p>Parallel zum B-Plan wurde der Entwurf der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes überarbeitet. Die Teilfortschreibung ist eine relevante Abwägungsgrundlage für das Planverfahren. Für sie hat das Bezirksamt parallel zum B-Plan-Verfahren ein Beteiligungsverfahren gemäß AV Zentren und Einzelhandel durchgeführt, in dessen Rahmen SenSBW, SenWiEnBe und Akteure wie der Handelsverband Stellungnahmen abgegeben haben.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass in der überarbeiteten Fassung der Teilfortschreibung (Stand 04/2022) wesentliche Hinweise der Stellungnahme SenSBW I A 22 vom 02.03.22 berücksichtigt wurden. Offen bleibt bezüglich der bestehenden Handelsnutzungen an der Röblingstraße die Frage, wie die gutachterlich empfohlene und begrüßenswerte städtebauliche Qualifizierung, die auf Mehrgeschossigkeit, Nutzungsmischung und eine Fußweganbindung zum Stadtplatz abzielt, erreicht werden soll.</p> <p>Zugleich haben die Verfasser der Teilfortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes während der Überarbeitung Parameter verändert, zu denen es im Beteiligungsverfahren keine Überarbeitungshinweise gegeben hatte. Auf diese Änderungen wird weder im B-Plan-Verfahren noch im Entwurf der Teilfortschreibung hingewiesen. Die nachträgliche Änderung bereits abgestimmter Parameter ist methodisch und verfahrenstechnisch zu kritisieren. Ein solches Vorgehen kann das Vertrau-</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen den Entwurf der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, für welches ein eigenständiges informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Die Hinweise werden an die zuständigen Stellen im Bezirksamt weitergeleitet und werden ebenda abgewogen.</p>

				<p>en der beteiligten Akteure sowie die Transparenz hinsichtlich des Endprodukts und seines Entstehungsverfahrens beeinträchtigen.</p> <p>Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Kaufkraft-Bindungsquoten für Lebensmittel und Drogeriewaren, die gegenüber der früheren Entwurfsfassung (02/2022) deutlich angehoben worden sind (S. 36 f.). Die Erforderlichkeit dieser Änderungen wird von den Gutachtern weder erläutert noch begründet. Sie ist auch nicht sachgerecht, da bereits die früheren Bindungsquoten sehr hoch bzw. grenzwertig waren. Durch zu hohe Quoten wird sowohl der städtebauliche Schutz als auch die Entwicklungsfähigkeit umliegender zentraler Versorgungsbereiche – auch im Nachbarbezirk – gefährdet. Die Änderung der Bindungsquoten wird daher aus gesamtstädtischer Sicht nicht mitgetragen und ist zurückzunehmen, bevor die Teilfortschreibung gemäß AV Zentren und Einzelhandel (Ziffer 5.7 [4]) vom Bezirksamt und der BVV beschlossen wird.</p>	
		14.5	Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten	<p>StEP Wirtschaft 2030: Die Zielsetzungen zur Entwicklung der Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sowie die hierfür geplanten Festsetzungen werden grundsätzlich mitgetragen.</p> <p>Bei einer textlichen Festsetzung sollte jedoch folgende Ergänzung vorgenommen werden: Die TF 1.3 "In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans." sollte auf die unter § 8 Abs. 3 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeweitet werden. Begründung: Für diese Nutzungen stehen explizit die geplanten allgemeinen Wohngebiete (wo diese Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind), aber auch die geplanten urbanen Gebiete zur Verfügung (vgl. Begründung unter 3.1.2).</p> <p>Dies ist erforderlich, damit das Plangebiet den Zielen des StEP Wirtschaft 2030 zur Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt (auch über das geplante Handwerkerhaus hinaus) und als zusätzlicher Standort mit Eignung für Kunstproduktion gerecht wird. In der Begründung könnte deshalb auch explizit darauf hingewiesen werden, dass mit diesen Fest-</p>	<p>Kenntnisnahme Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen.</p> <p>Daher wurde im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa/Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbeflächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden An-</p>

				setzungen insbesondere auch Nutzungen für Unternehmen der Kunstproduktion möglich sind.	<p>geboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.</p> <p>Das empfohlene Nutzungskonzept sieht daher eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden. Mit der aktiven Flächensicherung, der Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch Entwicklung von 11.000 m² Gewerbefläche für Handwerk, einer anteiligen Büronutzung als Impulsgeber, der urbanen Nutzungsmischung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Stärkung von Innovation und Wissenschaft folgt dieses Nutzungskonzept den Zielen des StEP Wirtschaft 2030:</p> <p>Dieses Nutzungskonzept stellt somit die Grundlage für die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
15	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität-, Verbraucher- und Klimaschutz</p> <p>Abteilung V Tiefbau</p> <p>10.05.2022</p>	15.1		<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A E V C A V D V B A V C B V E V B B V C C V B C V C D V B D V C E V B F</p> <p>Von den Fachbereichen V D und V E gab es Hinweise bzw. Einwändungen. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung.</p>
		15.2	Tiefgarage, Lärmschutzwände	<p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau Erhaltung/Betrieb (SenUMVK, V D) ist für den Aufgaben- und</p>	

				<p>Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerken des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig. Die SenUMVK, V D war bereits im Dezember 2020 zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme unter der Vorgangsnummer 2020/21 abgegeben. Ergänzend zur Stellungnahme (2020/21) ergeben sich folgende Forderungen:</p> <p><u>Forderungen zu geplanten Tiefgaragen und Lärmschutzwänden:</u> Aufgrund der Zuständigkeit von SenUMVK, V D für Ingenieurbauwerke, die zu öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) und zu Wegen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem GrünanIG gehören, wird geltend gemacht, dass alle Bestandteile von Tiefgaragen und Lärmschutzwänden vollständig innerhalb der privaten Baufelder zu verorten sind. Ein Hineinbauen von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in vorhandene oder geplante öffentliche Straßen ist auszuschließen. Gleiches gilt für geplante Lärmschutzwände. Ein Hineinbauen von Lärmschutzwänden in vorhandene oder geplante öffentliche Straßen oder Grünanlagen ist auszuschließen. Ebenso auszuschließen sind Tiefgeschosse oder Verbindungstunnel unter öffentlichen Straßenflächen. Tiefgaragen- oder andere Gebäudebestandteile (wie z.B. Fundamente) in der bzw. unter öffentlichen Straßen würden eine Belastung für das Land Berlin bedeuten, die nicht eintreten darf und mit Festsetzung des Bebauungsplans auszuschließen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Tiefgaragen und Lärmschutzwände befinden sich vollständig innerhalb der privaten Baufelder. Eine Belastung von öffentlichen Flächen des Landes Berlin wird somit ausgeschlossen. Die für die Erschließung der privaten Grundstücke erforderlichen Gehwegüberfahrten und Knotenpunkte wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und werden in den nachgelagerten Zulassungsverfahren weiter abgestimmt und konkretisiert. Die Vollzugsfähigkeit der Planung ist somit gewährleistet.</p>
		15.3	Stützbauwerke	<p><u>Hinweise zu ggf. erforderlichen Stützbauwerken:</u> Analog zu den Forderungen zu Tiefgaragen und Lärmschutzwänden, ist mit ggf. erforderlichen Stützbauwerken (Stützwänden) zu verfahren, welche für eine Wegeführung mittels Rampen erforderlich werden können. Es ist auszuschließen, dass diese auf öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) oder auf Flächen öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem GrünanIG errichtet werden bzw. hineinragen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wegeführungen und Rampen befinden sich vollständig innerhalb der privaten Baufelder. Eine Belastung von öffentlichen Flächen des Landes Berlin wird somit ausgeschlossen. Die für die Erschließung der privaten Grundstücke erforderlichen Gehwegüberfahrten und Knotenpunkte wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und werden in den nachgelagerten Zulassungsverfahren weiter abge-</p>

					stimmt und konkretisiert. Die Vollzugsfähigkeit der Planung ist somit gewährleistet.
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Abteilung VI MI 11.05.2022	16.1	Radverkehr	<p><u>Radverkehr:</u> Die Röblingstraße ist Teil des Ergänzungsnetzes nach dem Radverkehrsplan Berlin. Mangels verfügbarer Flächen soll der Radverkehr über eine Ersatzroute parallel durch das B-Plangebiet geführt werden. Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geht nicht klar hervor, wie der Radverkehr durch das Plangebiet geführt werden soll. Die dafür vorgesehenen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung mal als Fuß- und Radweg, aber auch nur als Fußgängerbereich ausgewiesen, obwohl diese als Teil der Nord-Süd-Radverbindung und Ersatzroute für die Röblingstraße dienen sollen.</p> <p>Auch wenn die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist, sollten die Nutzungsansprüche der Radfahrer und Fußgänger im B-Planverfahren berücksichtigt werden. Bei der Festlegung der Breiten sollte berücksichtigt werden, wie die zukünftige Führungsform des Radverkehrs in Abhängigkeit vom Radverkehrsaufkommen (gemeinsam mit oder getrennt vom Fußgängerverkehr) erfolgen soll. Die Machbarkeitsstudie "Radverbindung Prellerweg - Attilastrasse" sieht neben der Führung im Mischverkehr in Teilabschnitten auch 4,00 m breite eigene Radwege im Zweirichtungsverkehr vor. Das bedeutet, dass ein zusätzlicher Verkehrsraum für Fußgänger in getrennter Führung vom Radverkehr (2,50 m gemäß AV Geh- und Radwege) benötigt wird. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite von 5,00 m wäre für eine getrennte Führung nicht ausreichend. Aufgrund der Bedeutung der Nord-Süd-Verbindung für den Radverkehr sollte im B-Planverfahren geprüft werden, ob die hierfür erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenflächen festgesetzt werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme Aufgrund der Tatsache, dass mangels verfügbarer Flächen in der Röblingstraße die Umsetzung der Radverkehrsplans Berlin mittelfristig nicht möglich ist, wurde eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Nord-Süd-Radverbindung durch das Plangebiet als Ersatzroute erstellt. Der Radweg verläuft sowohl durch die verkehrsberuhigten Bereiche als auch durch den Fußgängerbereich. Die Befahrbarkeit der entsprechenden Flächen für den öffentlichen Radverkehr wird durch die textlichen Festsetzungen 6.1-6.3 gewährleistet. Die Führung des Radverkehrs ist Bestandteil der Gutachten zur inneren Erschließung. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche soll der Radverkehr über die Fahrbahn geführt werden. Der Fußgängerbereich im Zentrum des Plangebiets soll hingegen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.</p> <p>Kenntnisnahme Die in Teilabschnitten vorgesehenen Radwege im Zweirichtungsverkehr mit einer Breite von 4,0 m befinden sich außerhalb des Plangebiets und verlaufen entlang der Bahnflächen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kann hier kein zusätzlicher Verkehrsraum für zu Fußgehende vorgesehen werden, weshalb alternative Angebote innerhalb des Plangebiets vorgesehen werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets kann jedoch auch innerhalb der Grünfläche eine separate Führung für zu Fußgehende umgesetzt werden. Da die öffentliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1-6.3 gewährleistet wird, ist eine öffentliche Widmung der Flächen nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ost-West-Verbindung stellt eine zusätzliche Verbindung für den Radverkehr dar, die über die Erfordernisse des Radverkehrsplans Berlin hinausgehen. Auch hier kann aufgrund der begrenzten Flä-</p>

				Gemäß den Ausführungsvorschriften für öffentlich gewidmete Straßen im Land Berlin sollen selbständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege 4,00 m breit sein. Für die private Verkehrsfläche der Ost-West-Verbindung in Höhe Marienhöher Weg ist für den Fuß- und Radverkehr eine Breite von nur 3,20 m vorgesehen. Ich empfehle, die für öffentliche Verkehrswege empfohlene Breite entsprechend anzuwenden.	chenverfügbarkeit, die für öffentliche Verkehrswege empfohlene Breite nicht vollständig gewährleistet werden.
		16.2	Röblingstraße	<u>Straßenraumbreite Röblingstraße:</u> Warum weicht die geplante Straßenbegrenzungslinie auf der Westseite der Röblingstraße von der bestehenden Straßenbegrenzungslinie/Straßenflucht ab? Die Breite des vorhandenen straßenbegleitenden Gehwegs entspricht in Teilabschnitten nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen und aktuellen Richtlinien. Mit der geplanten Korrektur der Straßenbegrenzungslinie wird der öffentliche Straßenraum für Fußgänger dauerhaft eingeschränkt. Die Lage der westlichen Straßenbegrenzungslinie ist zu überprüfen.	Kenntnisnahme Die Festsetzungen bzgl. des Straßenprofils der Röblingstraße berücksichtigen sowohl die Belange des Verkehrs, als auch die privaten Belange der angrenzenden Eigentümer_innen. Eine Verbreiterung des Profils im Bestand ist kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar, weshalb nur an den neu geplanten Querungen (Mariendorfer Weg) sowie am neu umzusetzenden Knotenpunkt zur Erschließung des Gebiets das bestehende Straßenraumprofil aufgeweitet werden soll. Zur Entlastung der Röblingstraße sollen die aus dem Mobilitätsgesetz Berlin resultierenden Flächenbedarfe bzgl. Rad- und Fußverkehr alternativ durch das Plangebiet geführt werden.
17	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 11.05.2022		Ziele der Raumordnung	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zielmitteilung/Erläuterungen: Basierend auf unserer Stellungnahme vom 14.12.2020 beurteilen wir den vorliegenden Planentwurf wie folgt: Mit den geplanten Festsetzungen zur Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen wird die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht. Einzelhandel ist danach nur für die Nahversorgung mit entsprechend festgesetzten Sortimenten und auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m ² zulässig.	Berücksichtigung Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt.

<p>18</p>	<p>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Abteilung IV A</p>	<p>18.1</p>	<p>Gewerbliche Nutzung</p>	<p>Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung: Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsplan wurde von uns mitgetragen, dass ein erheblicher Teil der ursprünglich vollständig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen nunmehr für Wohnen, Einzelhandel und soziale Infrastruktur genutzt werden soll. Dies erfolgte unter der Maßgabe, dass bestehende Betriebe ohne Nutzungseinschränkung am Standort gesichert werden und der südliche Bereich des Plangebiets als ein Standort für Handwerk und Gewerbe entwickelt wird. Da die Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung speziell für diese Zielgruppen nur eingeschränkt über einen Bebauungsplan bzw. den Nutzungskatalog der BauNVO sichergestellt werden kann, bedarf es eines ergänzenden städtebaulichen Vertrags. Mittels dieser festsetzungsergänzenden Vereinbarung kann eine rechtlich zulässige Feinsteuerung erreicht und der Investor bzw. Projektträger zur Bereitstellung geeigneter Räume und Vergabe an diese Zielgruppen verpflichtet werden. Weder über den hier im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan noch mittels des beigefügten städtebaulichen Vertrages kann aktuell eine angemessene Gewerbeflächenversorgung am Standort gewährleistet werden, die Entstehung eines Standortes für Handwerk und Gewerbe ist mehr denn je bedroht.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Plangebiet umfasst nicht nur die von der Neuordnung betroffenen Gewerbeflächen, sondern auch die Bestands-gewerbegebiete entlang der Röblingstraße. Zur Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung werden nicht nur die bestehenden Gewerbeflächen an der Röblingstraße gesichert, sondern die bislang untergenutzten Gewerbeflächen entsprechend den Zielen des StEP Wirtschaft revitalisiert und nachverdichtet. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem vorliegenden Standort bereits im Bestand um eine Gemengelage handelt. Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind somit nicht nur Gewerbeflächen zu sichern, sondern es ist auch der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und den direkt daran angrenzenden Wohnnutzungen zu lösen, um ein verträgliches Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen sicherstellen zu können. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie der beschränkten Leistungsfähigkeit der Attilastraße ist eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden, die vom Wirtschaftsverkehr abhängig sind, nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus verfügt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg über eine erhebliche Anzahl Gewerbegebieten für den produktionsgeprägten Bereich, die aus verkehrlicher Sicht eine wesentlich höhere Lagegunst aufweisen. Ziel der Planung ist demnach eine Sicherung, Revitalisierung und Nachverdichtung eines Gewerbegebiets, welches die oben genannten Rahmenbedingungen in Einklang bringen muss.</p>
		<p>18.2</p>	<p>Handwerk, Gewerbe, Büronutzung, Verkehr</p>	<p>Zu 3.1.1. der Begründung (Gewerbegebiete) Im südlichen Bereich des Plangebiets sollen Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO mit der Bezeichnung GE1 und GE2 festgesetzt werden. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 15.12.2020 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB angemerkt, besteht insbesondere im GE1 und GE2, in denen im Wesentlichen die Neuentwicklung von Gewerbeflächen erfolgen wird, die Gefahr, dass sich vornehmlich (höherwertige) Büronut-</p>	<p>Kenntnisnahme Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Be-</p>

			<p>zungen in den bis zu 10-geschossigen Gebäuden etablieren, die das kleinräumige Mietniveau in Bereiche treiben können, die für Handwerks- und Produktionsbetriebe nicht mehr tragbar sind. Auch weisen wir weiterhin darauf hin, dass die geplante verkehrliche Erschließung und Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht den Anforderungen dieser Zielbranchen entsprechen. Diese weisen erfahrungsgemäß immer ein gewisses Aufkommen an Lieferverkehren auf und benötigen eine einfache Andienung der Gebäude für reibungslose Betriebsabläufe. Dies sehen wir im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans noch nicht hinreichend berücksichtigt. Der beabsichtigte Anschluss oberirdischer Stellplätze im überwiegenden Teil der Baugebiete (vgl. TF 3.2) steht dem ebenfalls entgegen.</p> <p>Um das Profil für Handwerk und Gewerbe zu sichern, sollten die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sein. Für diese Nutzungen stehen die geplanten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO (vgl. Kap. 3.1.2 der Begründung), sowie die Sondergebiete "Wohnen und Einzelhandel" in denen u.a. Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe (vgl. Kap. 3.1.3 der Begründung) zulässig sind, zur Verfügung. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Innovations- und Fortbildungszentrums könnte im GE (als Ausnahme) oder in den MU erfolgen. Hierzu bieten sich insbesondere die Übergangsbereiche zwischen den unterschiedlichen Baugebieten als "Puffernutzungen" an. Hinsichtlich der Festlegung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen schlagen wir zudem eine Orientierung an den Gruppen der Wirtschaftsabschnitte J, M, N und S vor (vgl. StEP Wirtschaft 2030, S. 61, Tabelle 19). Darüber hinaus sollten Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten nur als Ausnahme in Abhängigkeit von einer noch zu bestimmenden Größenordnung zulässig sein.</p> <p>Wir empfehlen weiterhin mittels textlicher Festsetzung zumindest für die GE1 und GE2 auch selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen auszuschließen. Zudem wird angeregt, die textliche Festsetzung TF 1.3 (Ausschluss von Vergnügungstätten) auch auf die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten</p>	<p>zirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen. Daher wurde im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa/Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbeflächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden Angeboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden. Das empfohlene Nutzungskonzept sieht daher eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden. Dieses Nutzungskonzept stellt somit die Grundlage für die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar.</p> <p>Kenntnisnahme Aufgrund der sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung und dem grundsätzlichen Interesse des Bezirks Tempelhof-Schöneberg an einer flexiblen Festsetzungssystematik, die Spielräume für die sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Vorhabenszulassung ermöglicht, wird ein weiterer Ausschluss von aus-</p>
--	--	--	--	---

				<p>Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) auszuweiten. Für diese Nutzungen dienen die geplanten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO (vgl. Kap. 3.1.2 der Begründung). Zudem sind diese auch im geplanten SO "Wohnen und Einzelhandel" zulässig (vgl. Kap. 3.1.3 der Begründung).</p>	<p>nahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zielführend eingeschätzt.</p>
		18.3	Einzelhandel	<p>Einzelhandel Mit Stellungnahme vom 15.12.2020 hatten wir u.a. gefordert, dass im geplanten SO und MU eine Konkretisierung zum Umfang der geplanten Einzelhandelsnutzung und ihren jeweiligen Verkaufsflächen bzw. der geplanten Sortimente erfolgt, um negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentren wie das OTZ Mariendorfer Damm ausschließen zu können. Diese Konkretisierung ist im vorliegenden B-Plan- Entwurf nachgeholt worden (TF 1.8 und 1.10). Zudem wurden die Verkaufsflächen deutlich reduziert. Positiv ist auch, der im Gewerbegebiet (TF 1.4 und 1.5) vorgenommene Einzelhandelsausschluss, mit der Ausnahme für kleine Erweiterungen der bestehenden Märkte in GE 4.</p> <p>Überraschend ist jedoch, dass parallel zu dem vorliegenden B-Plan nun offenbar auch die Teilfortschreibung des bezirklichen Zentrenkonzepts zum Standort nach dem damaligen Beteiligungsverfahren angepasst und z.T. auch geändert worden ist (Stand 04/22). Dies allerdings ohne erneute Beteiligung bzw. Information. Sollte bezüglich der aktualisierten Teilfortschreibung (04/22) Einvernehmen mit der FF. SenSBW hergestellt werden können (Vgl. hierzu ursprüngliche Stellungnahme SenSBW v. 02.03.22) bestehen aus handelspolitischer Sicht dagegen keine Bedenken. Da allerdings noch nicht alle redaktionellen Hinweise aus der letzten Stellungnahme unseres Hauses zur Teilfortschreibung des bezirklichen Zentrenkonzepts berücksichtigt wurden, möchte ich diese hier auch noch einmal aufgreifen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S. 12: Hier müsste Aloinstraße an zwei Stellen in Alboinstraße geändert werden. - S. 15: Hier müsste der Satz wie folgt geändert werden: [...] Da bereits mit dem Aldi sowie dem Netto Lebensmitteldiscounter nahe des Vorhabenstandortes strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet sind, ist bei einer Realisierung weiterer Lebensmittel- 	<p>Kenntnisnahme Die Befürwortung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen den Entwurf der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, für welches ein eigenständiges informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Die Hinweise werden an die zuständigen Stellen im Bezirksamt weitergeleitet und werden ebenda abgewogen.</p>

				märkte im Plangebiet nicht von einer signifikanten Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auszugehen. [...]	
		18.4	Gewerbe/ planer- gänzende Regelun- gen	<p>Städtebaulicher Vertrag Die im Entwurf des städtebaulichen Vertrages getroffenen planergänzenden Vereinbarungen hinsichtlich des geplanten Handwerkerhauses (vgl. § 10 des Vertragsentwurfs v. April 2022) sind aus Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe völlig unzureichend und sollten mindestens um folgende Aspekte geändert bzw. ergänzt werden:</p> <p>1) Die in § 10 Abs. 1 aufgeführte Bezeichnung "Flächen für Handwerker und Gewerbetreibende" ist zu konkretisieren. Der Begriff "Gewerbetreibende" ist zu allgemein gefasst. Das Handwerkerhaus soll überwiegend Handwerksbetrieben und Betrieben aus dem verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein. Wir schlagen daher die Benennung konkreter Nutzer- bzw. Zielgruppen vor, für die (neben Handwerksbetrieben) Flächen bereitgestellt werden sollen.</p> <p>2) Die Regelungen hinsichtlich der Realisierungspflicht in § 10 Abs. 2 sind insbesondere im Hinblick auf Fristen für die Einreichung der Bauantragsunterlagen, des Baubeginns und der Baufertigstellung zu konkretisieren. Wir empfehlen hier eine Orientierung an den Vereinbarungen zum Wohnungsbau (vgl. § 9</p>	<p>Kenntnisnahme Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen. Darüber hinaus besteht in diesem Teilbereich des Plangebiets bereits Planungsrecht für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben. Mit dem Rückbau des Fachmarktes, der Sicherung von Gewerbeflächen, der Revitalisierung und Nachverdichtung von Gewerbeflächen werden aktiv die Ziele des StEP Wirtschaft verfolgt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus Flächen für Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende anzubieten. Eine weitere Einschränkung der zulässigen Betriebe ist vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts und der Einhaltung der Ziele des StEP Wirtschaft nicht angemessen.</p> <p>Berücksichtigung Der Hinweis wird berücksichtigt. Der städtebauliche Vertrag regelt, dass Berlin eine Vertragsstrafe verlangen kann, wenn die Vorhabenträgerin den Verpflichtungen zur Realisierung des Handwerkerhauses in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristge-</p>

				<p>Wohnungsbau (Bauantrag: 12 Monate nach Inkrafttreten des B-Plans, Baubeginn: 18 Monate nach Baugenehmigung bzw. Zulässigkeit der Bauausführung, Fertigstellung: innerhalb 72 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Ausführung)).</p> <p>3) Zudem sollten analog zum Wohnungsbau/der sozialen Infrastruktur ebenfalls Vereinbarungen in Bezug auf entsprechende Bürgschaften und Vertragsstrafen getroffen werden, welche bei Nichterfüllung des im städtebaulichen Vertrag Vereinbarten greifen. Hierzu finden sich aktuell im Vertragsentwurf keine Regelungen in Bezug auf das Gewerbe/Handwerkerhaus.</p> <p>4) Es wird empfohlen, den Abschnitt "V. Sicherung der Vertragserfüllung" um eine Klausel zur sofortigen Vollstreckung zu ergänzen. Diese könnte wie folgt lauten: "Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz."</p> <p>5) Die in § 10 Abs. 3 formulierten Regelungen zu Mietverträgen und Auswahl der Nutzer*innen sollten dahingehend geändert werden, dass innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist die Mietverträge vor Vertragsschluss dem Land Berlin vorzulegen sind und es dessen Zustimmung bedarf.</p> <p>6) Die in § 10 Abs. 4 S. 1 vorgesehene Mietpreisbindung sollte einen Zeitraum von 15 Jahren nicht unterschreiten. Es wird angeregt zu prüfen, inwiefern eine über 15 Jahre hinausgehende Mietpreisbindung mit dem Angemessenheitsgebot zu vereinbaren wäre (Gutachten gehen von rechtssicheren Bindungsfristen von bis zu 30 Jahren aus). Darüber hinaus sollte die Bindungsfrist in § 10 Abs. 4 S. 1 statt an dem Stichtag nach § 10 Abs. 2 mit der Erstvermietung beginnen. Außerdem ist vertraglich sicherzustellen, dass die Mietpreisbindung nicht nur für die Erstvermietung gilt, sondern auch für Folgemietverträge innerhalb des gesamten Zeitraums.</p>	<p>recht nachkommt Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß 8,50 Euro/qm bezogen auf die gesamte Nutzfläche des Gebäudes.</p> <p>Kenntnisnahme Auch die Forderungen nach einer Mietpreisbindung von bis zu 30 Jahren und zu weiteren Nachweispflichten werden sehr kritisch eingeschätzt. Im Falle der Schaffung von Planungsrecht für Wohnraum und der damit verbundenen Förderung und Bodenwertsteigerung, ist diese als angemessen anzusehen. Im vorliegenden Teilbereich besteht jedoch bereits Planungsrecht für Gewerbebetriebe und mit dem Rückbau des Fachmarktes, der Sicherung von Gewerbeflächen, der Revitalisierung und Nachverdichtung von Gewerbegebieten werden aktiv die Ziele des StEP Wirtschaft verfolgt. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts, von nicht vorhandenen Förderprogrammen und der Einhaltung der Ziele des StEP Wirtschaft werden eine Mietpreisbindung von 10 Jahren und zu weiteren</p>
--	--	--	--	---	--

				<p>7) § 10 Abs. 4 sollte außerdem um eine Nachweispflicht ergänzt werden. Diese könnte z.B. wie folgt formuliert werden: "Die Vorhabenträgerin hat dem Land Berlin während des in Satz 1 genannten Zeitraums eine Mietenübersicht bis zum 31.12. eines jeden Jahres zu übersenden und damit den Nachweis über die Einhaltung der Mietpreisbindung zu führen."</p> <p>Zudem erlauben wir uns anzumerken, dass in § 1 - Gegenstand und Zweck des Vertrages, Vertragsgebiet - auf die "beigefügte Projektbeschreibung, welche eine Flächenaufstellung für das Vorhaben umfasst" (Anlage 2) verwiesen wird, die beigefügte Anlage 2 jedoch keine Flächenaufstellung umfasst.</p>	<p>Nachweispflichten im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Berücksichtigung Diese Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag in § 10 als Absatz 6 wie folgt aufgenommen: „Die Vorhabenträgerin hat dem Land Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. für Abteilung für Finanzen, Personal, Wirtschaftsförderung und Koordination, während des in Absatz 4 Satz 1 genannten Zeitraums eine Mietenübersicht bis zum 31.12. eines jeden Jahres zu übersenden und damit den Nachweis über die Einhaltung der Mietpreisbindung zu führen.“</p> <p>Kenntnisnahme Die Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag enthält eine Flächenaufstellung und unterscheidet zwischen Urbanen Gebieten, Gewerbegebieten, Sondergebieten, die Flächen für die Kindertagesstätte, die Pflegestelle sowie die für das seniorenwohnen vorgesehenen Flächen.</p>
19	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt, Um 2 12.05.2022	19.1	Immissionsschutz	<p>1. Immissionsschutz es bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen den Planentwurf, jedoch Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme stützt die Planung.</p>
		19.2	Immissionsschutz	<p>1. Schallschutz 1.1 Geschlossener Gebäuderiegel Entsprechend der Stellungnahme meiner Kollegin xxx vom 16.11.2020 besteht die Anmerkung weiterhin, dass ein geschlossener Gebäuderiegel ggf. ergänzt durch Lärmschutzwände geschaffen werden sollte, um die weiter hinten liegenden Gebäude vom Lärm der westlichen Bahntrassen abzuschirmen und somit den planerischen Lärmschutz zu optimieren. Auf den B-Plan 7-68, ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf, wird wei-</p>	<p>Kenntnisnahme Prinzipiell könnte durch einen durchgängigen Gebäuderiegel, analog zur geplanten Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, eine bessere schalltechnische Abschirmung erreicht werden. Jedoch ist hier von einer gänzlich anderen städtebaulichen Situation auszugehen. Während im Umfeld des Gütebahnhofs Wilmersdorf eine Blockrandbebauung mit geschlossenen Gebäudekanten überwiegt, sind im Umfeld des Plangebiets des Bebauungs-</p>

				terhin verwiesen.	<p>plans 7-95 verschiedenen Gebäudestrukturen, wie z. B. Zeilenhaus- und Doppelhausbebauung vorherrschend. Ein durchgängiger Gebäuderiegel wird hier städtebaulich als nicht verträglich eingestuft.</p> <p>Erwartungsgemäß fällt die Geräuschbelastung an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie die Fassaden der dahinterliegenden Gebäude bei einem Lückenschluss deutlich (5 - 8 dB) geringer aus als ohne Lückenschluss.</p> <p>Auf der anderen Seite kann es aber durchaus gewichtige städtebauliche Gründe geben, die gegen einen solchen Lückenschluss sprechen (z. B. städtebauliches Erscheinungsbild, Frischluftzufuhr, etc.). Die Berechnungen zeigen, dass an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie an den Fassaden der dahinterliegenden Gebäude aber auch ohne Lückenschluss die Schwelle, oberhalb derer bei dauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, weder tags noch nachts erreicht wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben genannten städtebauliche Belange wird die Festsetzung eines Lückenschlusses als unverhältnismäßig eingeschätzt, da gesunde Wohnverhältnisse auch durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden können.</p> <p>Nichtsdestotrotz wurden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Baufeld dahingehend angepasst, sodass eine aus Sicht des Immissions-schutzes günstige Positionierung der Baukörper in allen Baufeldern des urbanen Gebiets MU3, welches sich an die Bahnflächen anschließt, möglich ist.</p>
		19.3	Höhe der baulichen Anlagen, Immissionschutz	<p>1.2 Textliche Festsetzung: Mindest- bzw. Maximalhöhe der Bebauung vor Aufnahme der Wohnnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laut der textlichen Festsetzung 4.1 soll für die Punkte B1-B3-B4, C1-C3-C4, D1-D3-D4 die Mindesthöhe der Bebauung mit Oberkante 66,0 m über NHN betragen. Laut des vorliegenden Schallschutzgutachtens ist hier jedoch eine Mindesthö- 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Mindesthöhe von 19,3 m über Geländeoberkante (GOK) wird über planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Das gesamte Gelände wird im</p>

				<p>he von 19,3 m über Gelände erforderlich. Da die Geländehöhe 47,0 m (B1-B3-B4), 47,5 m (C1-C3-C4) bzw. 47,2 (D1-D3-D4) beträgt, ist die Mindesthöhe also auf 66,3 m (B1-B3-B4), 66,8 m (C1-C3-C4) bzw. 66,5 m (D1-D3-D4) über NHN anzupassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch die textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 sind so anzupassen, dass die Mindesthöhen der Bebauung zwischen den Punkten C1-C3-C4, D1-D3-D4 und E1-E3-E4 vor Nutzungsaufnahme auf den Flächen G1-G2-G3-G4-G5-G6-G1 und H1-H2-H3-H4-H5-H6-H1 mindestens 19,3 m über Gelände beträgt. Mit den aktuellen Festsetzungen wird nur eine Mindestbebauungshöhe zwischen 18,5 m und 18,9 m über Gelände erreicht. 	<p>Rahmen der Realisierung der Tiefgarage vollständig überplant und neu modelliert. Hierbei werden die festgestellten Bodenkontaminationen vollständig entfernt und entsorgt. Die zukünftige GOK als Grundlage zum Erreichen der Mindesthöhe gemäß TF-Nr. 4.1-4.3 der einzelnen Baugrundstücke werden über die als Anlage zum städtebaulichen Vertrag aufgenommenen Lage- und Freiflächenplan planungsrechtlich gesichert.</p>
		19.4	Wohnnutzung im MU1, Immissionschutz	<p>1.2.1 Hinweis zur Fläche MU 1: Für die Bebauung auf der Fläche MU 1 ist nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung zugelassen. Da sie jedoch prinzipiell möglich ist, möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die diesbezüglichen Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten derzeit noch nicht im Planentwurf erscheinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gleiche Anforderung wie oben wird im Schallschutzgutachten für die Punkte A1-A3-A4 vor der Wohnnutzungsaufnahme auf der Fläche MU1 festgelegt. Dies ist jedoch noch nicht mit einer textlichen Festsetzung geregelt, wie z. B.: <i>"TF 4.x Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU1 die festgesetzte ausnahmsweise Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A1-A3-A4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,8 m und zwischen den Punkten B1-B3-B4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,3 m über NHN und im Sondergebiet SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2-J3-J5 und K2-K3-K5 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)"</i> 	<p>Kenntnisnahme Die baulichen Anlagen im MU1 sollen grundsätzlich nicht dem Wohnen dienen, da sie aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Stadtplatzes keine guten Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen aufweisen: die hier erforderlichen Außenwohnbereiche können nicht gewährleistet werden und sie sind an mehreren Seiten von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen. Da eine Wohnnutzung nur im Ausnahmetatbestand zulässig sein soll, ist daher eine Einbeziehung dieses Baufelds in die im Schallgutachten vorgeschlagene phasenweise Realisierung nicht erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Falle einer ausnahmsweise beantragten Wohnnutzung im MU 1 geprüft.</p>

				<p>- Des Weiteren wird im Schallschutzgutachten eine Maximalhöhe von 20,0 m über Geländehöhe für die Bebauung auf der Fläche MU 1 empfohlen. Derzeit beträgt die zugelassene Höhe 68,55 m über NHN bei einer Geländehöhe von 47,5 m. Somit wird die Empfehlung um 1,05 m überschritten und sollte dementsprechend angepasst werden. Eine Alternative wäre, die ausnahmsweise Wohnnutzung ausschließlich in den Geschossen unter 67,5 m über NHN zuzulassen.</p>	
		19.5	Wohnnutzung	<p>1.3 Textlichen Festsetzung 4.4 - Hinweis für die Fläche MU 1: Für die Bebauung auf der Fläche MU 1 ist nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung zugelassen. Da sie jedoch prinzipiell möglich ist, möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die Fläche in der Textlichen Festsetzung 4.4, entgegen des Schallschutzgutachtens S. 185, nicht genannt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme Die baulichen Anlagen im MU1 sollen grundsätzlich nicht dem Wohnen dienen. Da eine Wohnnutzung nur im Ausnahmestatbestand zulässig sein soll, ist daher eine Einbeziehung dieses Baufelds in die im Schallgutachten vorgeschlagenen schalltechnischen Maßnahmen nicht erforderlich, da gesunde Wohnverhältnisse als Ausnahmestatbestand im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden.</p>
		19.6	Immissionsschutz	<p>1.4 Städtebaulicher Vertrag: Vertragliche Regelung zur nächtlichen Schließung der Fenster (SO 1)</p> <p>- Der Städtebauliche Vertrag regelt für das SO 1, dass die Fenster von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu schließen sind, sollten die Orientierungswerte der TA Lärm aufgrund des nördlich gelegenen Gewerbegebietes überschritten werden.</p> <p>Der "Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" Punkt V3.5.7 gibt wie folgt vor: "Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, sollte ein Lüftungskonzept (zum Beispiel auf der Grundlage der DIN 1946-6:2009-05) erstellt werden."</p> <p>Die Erstellung eines solchen Lüftungskonzepts ist noch erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Wohnungen zu Nachtzeit zu ermöglichen. Nicht zuletzt im Hinblick auf die steigenden</p>	<p>Berücksichtigung Im städtebaulichen Vertrag wird unter § 16 Lärmschutz Absatz 2 die Verpflichtung zu einer ausreichenden Belüftung der entsprechenden Fenster im Sondergebiet SO1 gemäß der Stellungnahme ergänzt und lautet nun wie folgt: "Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1-3-4-5-6-7 Fenster von Aufenthaltsräumen ab dem zweiten Obergeschoss, die geöffnet werden können, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung geschlossen zu halten."</p> <p>Kenntnisnahme Darüberhinausgehende Regelungen zum Schutz einer Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss im Sondergebiet</p>

				<p>Temperaturen aufgrund des Klimawandels ist eine Belüftung zur kühleren Nachtzeit relevant. Die Formulierung aus dem städtebaulichen Vertrag ist wie folgt zu ergänzen: <i>"Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Baugrenze zwischen den Punkten 11-3-4-5-6-7 Fenster von Aufenthaltsräumen ab dem zweiten Obergeschoss, die geöffnet werden können, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung geschlossen zu halten."</i></p> <p>- Hinweis: Des Weiteren ist laut Textlicher Festsetzung 1.10 im ersten Vollgeschoss die Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, ist jedoch prinzipiell möglich. Aus diesem Grund sollte auch das erste Vollgeschoss in die oben aufgeführte Formulierung des städtebaulichen Vertrags integriert werden.</p>	<p>SO1 sind nicht erforderlich, da hier gemäß Projektplanung eine Tiefgaragenzufahrt mit Anlieferung vorgesehen ist. Die Projektplanung ist planungsrechtlich über planergänzende Regelungen gesichert worden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität soll eine Wohnnutzung nur im Ausnahmetatbestand zugelassen werden. Die Festsetzung der im Schallgutachten vorgeschlagenen schalltechnischen Maßnahmen ist daher nicht erforderlich, da gesunde Wohnverhältnisse als Ausnahmetatbestand im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden.</p>
		19.7	Erschütterungsschutzmaßnahmen	<p>2. Erschütterungen Den Empfehlungen im Gutachten ist Folge zu leisten. Die Umsetzung der Erschütterungsschutzmaßnahmen ist durch eine Fachbauüberwachung zu gewährleisten und in einem Bericht zu dokumentieren. Ich bitte um Übersendung dieses Berichts an das Umwelt- und Naturschutzamt. Für die Gewerbehäuser A1 bis A9 bzw. dem nördlichsten Gebäude im GE 1 ist entsprechend des Erschütterungsberichts im Rahmen von weiterführenden Untersuchungen mit Hilfe strukturdynamischer Berechnungen zu prüfen, ob hier ebenfalls Entkopplungsmaßnahmen notwendig sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Forderungen zu Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Genehmigungsverfahren und werden an die Projektträgerin weitergegeben.</p>
		19.8	Tiefgarage	<p>3. Tiefgarage <u>Hinweis:</u> Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu beachten, dass etwaige Lüftungsöffnungen nicht auf Außenwohnbereiche oder andere Außenbereiche mit längerer Verweildauer ausgerichtet und damit verbundene gesundheitliche Belastungen zu vermeiden sind. Ich bitte, das Umwelt- und Naturschutzamt bei den weitergehenden Planungen bzgl. Tiefgaragen zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise zu Lüftungsöffnungen betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Verfahren.</p>
		19.9		<p>4. Geräte der technischen Gebäudeausrüstung Hinweis: Die Schallemissionen von Anlagen der technischen</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise zu Schallemissionen von Anlagen der techni-</p>

				<p><u>Ausrüstung</u> sind im Vorhinein gutachterlich auf ihren Einfluss auf die gewerbliche Geräuschsituation zu überprüfen bzw. das vorliegende Gutachten ist hinsichtlich neu hinzukommender Komponenten entsprechend zu aktualisieren und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.</p>	<p>schen Ausrüstung betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Genehmigungsverfahren und werden an die Projektträgerin weitergegeben.</p>
		19.10	Altlasten	<p>2. Bodenschutz/Altlasten Im Plangebiet liegen diverse Grundstücke, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt werden:</p> <p>2.1. Vorhabengebiet "Marienhöfe", Grundstücke Röblingsstraße 90/162, Attilastr. 46-59</p> <p><u>BBK 10845 Röblingstr.96-116 Ablagerungen/gewerbliche Vornutzung</u> Orientierende Bodenuntersuchungen in der damaligen Kleingartenanlage Röblingstr. ergaben 1999 flächendeckende anthropogene Ablagerungen von 1-2 m Mächtigkeit. Die Analytik ergab hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).</p> <p><u>BBK 10056 Attilastr. 56, Gelände des aktuellen Güterbahnhofs Attilastr. 56</u> Dokumentiert sind diverse gewerbliche Nutzungen sowie lokale Havarien im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung. Im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle kam es zur Freisetzung von Kraftstoffen, die zumindest anteilig saniert worden sind. Im Zufahrtbereich Attilastr. wurden im Bereich des heutigen Baumarktes umfangreiche Erdarbeiten zur Bauvorbereitung durchgeführt und dokumentiert. Vorhandene Bodenbelastung wurden unter Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes überprüft und beseitigt.</p> <p><u>BBK 9509 Attilastr.52, Altablagerung/Verfüllung eines Pfuhs</u> Im Zufahrtbereich zum Güterbahnhof Attilastr. wurden im Zuge orientierender Untersuchungen 1994 bzw. 2001 Altablagerungen nachgewiesen. Die Fläche wurde nach durchgeführten Baumaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit.</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>
		19.11	Bodenschutz/Alt-	<p>Zur Vorbereitung der Baumaßnahmen wurden umfangreiche Bau-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

			lasten	<p>grunduntersuchungen durchgeführt, Geotechnischer Vorbericht, GID 2020. Nachgewiesen sind flächendeckende Aufschüttungen anthropogener Materialien. Eine Schadstoffanalytik erfolgte bisher nicht. Insgesamt liegt für die Vorhabengebiet keine abgeschlossene Erstbewertung der auftretenden Bodenbelastungen vor.</p> <p>Nach Ausführung des Fachgutachters erfolgt zur Herstellung der umfänglichen Baukörper und Entwässerungseinrichtungen ein fast flächendeckender Bodenaushub, weitere Teilflächen werden für Baustelleinrichtung genutzt. Eine nachvollziehbare Unterlage wird vorgelegt. Somit würde eine umfassende Untersuchung der Verdachtsflächen derzeit nicht zu sinnvollen Ergebnissen führen.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.
		19.12	Bodenschutz/Altlasten	<p>Für das weitere Verfahren ergeben sich folgende bodenschutzrechtliche Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das zukünftige Baufeld BBK 10845/Röblingstr.96-116 kann eine Beeinträchtigung der angestrebten Mischnutzung, Sondergebiet mit Wohnanteil, nicht ausgeschlossen werden. Die schadstoffhaltige Aufschüttung ist bauvorbereitend flächendeckend abzutragen. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erarbeiten vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Art und Umfang des Bodenabtrags ist in einem gesonderten Sanierungsbericht zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. - Für die übrigen Bauflächen ist ebenfalls ein tiefgründiger Bodenaushub zur Herstellung von Tiefgaragen und Kellerbereichen vorgesehen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass partiell kontaminierter Boden anfällt. Ein entsprechendes Konzept zur Deklaration, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist vorzulegen und mit der Abfallbehörde SenUVK bzw. dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. - Zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten ist Bodenmaterial (mineralische Fremddanteile < 10 Vol.%), dass den Anforderungen des § 12 der BBodSchV entspricht zu verwenden. Die für den jeweiligen Nutzungsbereich geltenden Prüf- 	<p>Berücksichtigung</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung in § 12 Ordnungsmaßnahmen als Absatz 5 ergänzt, die geforderten Konzepte und Berichte zur Sanierung, Deklaration, Behandlung und Entsorgung sowie zum Wiedereinbau von Boden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg anzufertigen. Zudem wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen.</p>

				<p>werte der BBodSchV sind einzuhalten. Für Spielplatzflächen und Außenbereiche der Kindertagesstätten sind die Vorsorgewerte der BundesbodenschutzVO einzuhalten. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist ein Konzept zum Wiedereinbau von Boden und die entsprechenden Qualitätsnachweise vorab vorzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Bodenuntersuchungen sind auch im Bereich der vorgesehenen Rigolen und Regenrückhaltebecken, siehe ANHANG 1/Entwässerungskonzept, vorzusehen. Hierzu ist durch flächenrepräsentative Bohrsondierungen, 1- 2 RKS/Standort nachzuweisen, dass keine Versickerung von Niederschlagswasser durch kontaminierte Bodenschichten erfolgen wird. Art und Umfang der notwendigen Untersuchungen sind vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. <p>Die entsprechenden Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p>	
		19.13	Bodenschutz/Altlasten	<p>2.2. Sonstige Bereiche des Plangebiets Für außerhalb des Vorhabens "Marienhöfe" werden folgende Grundstücke im BBK als altlastenverdächtig geführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BBK 10458 Röblingstr.90 , gewerbliche Nutzung Schrotthandel/Steinmetz - BBK 14807 Röblingstr.144, Aufzugsbau/Spedition, Ablagerung, - BBK 10843 Röblingstr.148, Fernmeldebau, Betriebstankstelle - BBK 10607 Röblingstr.156, Kfz-Werkstatt/KFZ-Handel. <p>Für diese Flächen liegen bisher ebenfalls keine vollständigen orientierenden Bodenuntersuchungen vor. Dementsprechend kann keine abschließende Bewertung der Belastungssituation erfolgen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht die Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung vor. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiterführung der bestehenden Nutzung grundsätzlich beeinträchtigen könnten.</p> <p>Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen aus 1999 und</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>

				2001 liegen zusätzlich für die ehemaligen Kleingartenflächen Röblingstr. 84-88 bzw. Röblingstr. 138-142 vor. Die Untersuchungen ergaben nur geringfügig erhöhte Belastungen mit Schwermetallen bzw. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Die letztgenannten Grundstücke werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt.	
		19.14	Biotope	<p><u>3. Natur- und Artenschutz</u> <u>Biotoptypen</u> Eine Biotoptypenkartierung für den Bestand, Darstellung in einer Karte und Beschreibung mit Bewertung erstellt durch planland vom November 2020 liegt vor. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>
		19.15	Bäume	<p><u>Baumschutz</u> Es liegen zwei Baumbestandsaufnahmen (Baumlisten) und -bewertung vor. Die Standorte der Bäume sind in einer Biotoptypenkarte (PLANLAND, Juni 2021) sowie in einem Baumfällungsplan (ATELIER LOIDL, November 2021) dargestellt. Die Planunterlagen sind noch einmal hinsichtlich der tatsächlich zu fällenden Bäume zu prüfen. Die vorliegende Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 der Baumschutzverordnung Berlin vom 22.12.2021 beschränkt sich auf das Grundstück Attilastraße 53 in Berlin-Tempelhof und umfasst 19 geschützte Einzelbäume. Die Ausführungen zum Baumbestand entsprechen dem Ausgangszustand. Für die baubedingt notwendigen Baumfällungen sind entsprechenden Anträge nach der BaumSchVO zu stellen. Die erforderlichen Ersatzbäume für nicht zu erhaltende geschützte Bäume sind nach der Baumschutzverordnung zu vorab ermitteln und die Standorte sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nachzuweisen. Eine entsprechende Planunterlage sollte im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgelagerte Verfahren. Der Freianlagenplan wird als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert und stellt die Pflanzung von ca. 400 Bäumen im Plangebiet dar, darunter ca. 150 mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 – 18 cm, Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen von 78 Bäumen (fünf mit StU von 18 – 20 cm, 26 mit StU von 16 – 18 cm und 47 mit StU von 14 – 16 cm) wird damit deutlich überstiegen.</p>
		19.16	Fauna	<p><u>Fauna</u> Es liegt eine faunistische Erfassung erstellt durch PLANLAND unter Mitarbeit von BUBO vom 23. Juni 2021 vor. Der Untersuchungsraum für die faunistische Untersuchung war bei den Er-</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>

				<p>fassungen 2020 nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abbildung 1 des Berichtes zur Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna). Daher wurden im Jahr 2021 Ergänzungskartierungen vorgenommen.</p> <p>Es wurden Artenschutzfachliche Gebäudekontrollen für die Artgruppen Fledermäuse und Vögel (NATUR + TEXT GMBH, 30. November 2021) sowie Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, des Quartierspotentials für gebäudebewohnende Tierarten und von Zauneidechsen an strukturell geeigneten Standorten (PLANLAND unter Mitarbeit von BUBO, 2020/2021) durchgeführt. Außerdem liegt ein aktualisierter Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG vom 27.07.2021 vor.</p>	
		19.17	Vögel, Artenschutz	<p><u>Vögel</u></p> <p>Der Bestand der Brutvögel innerhalb des gesamten Plangebietes ist in einer Karte (Bestand Brutvögel 2020/2021) dargestellt. Im Artenschutzfachbeitrag ist eine Vermeidungsmaßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung von Fällung und Gebäudeabrissen, und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 2 ACEF, Anbringen von Nisthilfen für Höhlen/Nischenbrüter, vorgesehen. Mit den auf Seite 55 und 56 Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Umsetzung der erforderlichen Ersatzniststätten ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sachverhaltsdarstellung. Die umfassenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen) aus dem Artenschutzfachbeitrag sind bereits im städtebaulichen Vertrag in § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert und sind gemäß Absatz 1 als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungen einzustellen. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>
		19.18	Vogelschlag, Außenwohnbereiche	<p><u>Vogelschlag</u></p> <p>Der B-Plan enthält als textliche Festsetzung 4.5 die Vorgabe, dass Zum Schutz vor Verkehrslärm in den Sondergebieten SO1 und SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I8-I9-I1-I2, J1-J2-J3-J4, K1-K2-K3-K4 und im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A2-A3-A4-A5, B2-B3-B4-B5, C2-C3-C4-C5, D2-D3-D4-D5, E2-E3-E4 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglas-</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Verpflichtung zum Anfertigen eines Konzepts zur Vermeidung von Vogelschlag in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wird in den städtebaulichen Vertrag in § 15 Absatz 4 wie folgt aufgenommen: „Aufgrund der im Plangebiet angestrebten Bauweise (Verglasung von Loggien, Balkone, Terrassen) können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher ist ein Konzept zur Vogelschlagvermeidung seitens der Vorhabenträgerin zu erstellen und vorab mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.“</p>

			<p>te Loggien zulässig sind. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der oben genannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.</p> <p>Zusätzlich sollen Bauwerke durch einen hohen Glasanteil an der Fassade transparent gehalten werden. Von Spiegelungen ist hierbei ebenfalls auszugehen.</p> <p>Diese Bauweise (Verglasung von Loggien, Balkone, Terrassen) kann die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auslösen. Vögel können an Glas verunglücken, weil sie ein Ziel hinter der transparenten Scheibe anfliegen wollen, oder eines, das sich in der reflektierenden Scheibe spiegelt. Die Größe des Problems hängt von der Dimension der Durchsichten und Spiegelungen ab, aber auch von der direkten Umgebung, insbesondere von Vegetationsbeständen. Denn diese werden im Jahresverlauf von einer großen Zahl Vögel genutzt. Beleuchtung kann das Problem unter Umständen verstärken. Wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich erhöht, müssen diese Gefahrenstellen entschärft werden.</p> <p>Somit würde bei Realisierung eine Gefahrensituation entstehen. Der Bau wäre nur zulässig, wenn durch Vermeidungsmaßnahmen das Tötungsrisiko von Vögeln auf das durchschnittliche, im Naturraum ohnehin gegebene Niveau gesenkt würde. Beispiele liefert die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte, die Sie auf folgender Webseite herunterladen können: http://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/arten-schutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen können wie folgt gestaltet sein (Auswahl): Glasbausteine; bombierte, mattierte, transluzente, eingefärbte oder strukturierte Gläser; fest vorgelagerte Konstruktionen wie Sonnenschutz oder Rankgitter.</p> <p>Markierungen auf transparentem oder spiegelndem Glas müssen als aktuellen Stand der Technik den Mindestanforderungen der "geprüften Muster" der Wiener Naturschutzbehörde erfüllen, die Sie folgendem Faltblatt bzw. den jeweiligen Aktualisierungen entnehmen können: http://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf</p> <p>Diese werden auf die Gläser im Werk aufgedruckt oder mit an-</p>	
--	--	--	--	--

				<p>deren Verfahren aufgebracht (Sandstrahl, Ätzung, Laser), notfalls können sie als Folie aufgeklebt werden. Bei Reflexionen als Ursache des Vogelschlages sind die Markierungen auf der Oberfläche nach außen aufzubringen.</p> <p>Ein Konzept zur Vogelschlagvermeidung ist zu erstellen und vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Die Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p>	
		19.19	Fledermäuse, Artenschutz	<p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Gemäß dem Bericht zur Artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle wurden an und in den untersuchten Gebäuden keine Nachweise von Fledermäusen gefunden (NATUR + TEXT GMBH, November 2021). Dennoch sind im Artenschutzbeitrag für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.</p> <p>Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V des Artenschutzfachbeitrags Seite 56/57 kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorsorglich vermieden und ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Umsetzung der erforderlichen Quartiershilfen ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sachverhaltsdarstellung. Die umfassenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen) aus dem Artenschutzfachbeitrag sind bereits im städtebaulichen Vertrag in § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert und sind gemäß Absatz 1 als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungen einzustellen. Es bestehen keine Änderungserfordernisse.</p>
		19.20	Zauneidechse, Artenschutz	<p><u>Zauneidechse</u></p> <p>In dem vorliegenden Artenschutzbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt. Aufgrund der Lage der Fundorte ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens ein Lebensraum der Zauneidechse verloren geht. Die Fundorte der bei allen Begehungen festgestellten Zauneidechsen sind in der faunistischen Untersuchung Seite 18 Abbildung 8 dargestellt.</p> <p>Mit den im Artenschutzfachbeitrag auf den Seiten 57 und 58 genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (4 ACEF, 5 V bis 9 V) kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.</p> <p>Mit der Unterlage "Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept für</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die umfassenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen) aus dem Artenschutzfachbeitrag sind bereits im städtebaulichen Vertrag in § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert und sind gemäß Absatz 1 als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungen einzustellen. Die Hinweise erfordern keine Änderung der Planung.</p>

				<p>die Zauneidechse" (NATUR + TEXT GMBH, 5. Januar 2022) liegt ein detailliertes Konzept vor, welches die Eignung eines Ersatzhabitates (Deponie am Schönefelder Kreuz) untersucht und bezüglich der baubegleitenden Vermeidungsmaßnahmen 5 V und 6 V konkrete räumliche, zeitliche und organisatorischen Festlegungen trifft.</p> <p>Die Umsetzung des Konzeptes zum baubegleitenden Umgang mit den nachgewiesenen Zauneidechsen sowie die Herstellung, dauerhaften Sicherung und langfristigen Pflege von Ersatzhabitaten ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.</p> <p>Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) durch einen geeigneten Fachgutachter vorgesehen. Die Aufgaben der UBB sind ggf. an verschiedene fachkundige Personen mit entsprechenden Kenntnissen zu den Aufgaben der UBB zu vergeben.</p>	
		19.21	Klimaschutz	<p><u>4. Klimaschutz</u></p> <p>Die klimatischen Effekte (z.B. Erwärmung, Minderung des Luftaustausches) auf die zukünftigen Bewohner sollten frühzeitig durch ein gesondertes klimatologisches Fachgutachten ermittelt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Mit der Expertise Klimaökologie Siemensstadt 2.0: Teilfläche B-Plan 7-95 Attilastraße "Marienhöfe" (GEO-NET 2021) liegt ein solches Fachgutachten vor. Im Ergebnis dieses Fachgutachtens konnte festgestellt werden, dass bezüglich der Lufttemperatur und des Bioklimas die Planung (geplante Grünflächen und Anpflanzung von 400 Bäumen) zu günstigeren klimatischen Verhältnissen führt, als im Ist-Zustand herrschen.</p> <p>Die Umsetzung der klimatologisch wirksamen Minderungsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die voraussichtlich günstigeren klimatischen Verhältnisse werden zur Kenntnis genommen. Die im Klimagutachten prognostizierten Verbesserungen der stadtklimatischen Situation gegenüber dem Bestandsszenario, sind durch die Dichte der Bebauung, den Versiegelungsgrad und den Einfluss von Grünflächen bedingt.</p> <p>Die Bebauungsdichte und die Stellung der Gebäude werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Zudem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, was im Fall der intensiven Begrünung der Tiefgaragedächer auch eine stadtklimatisch wirksame Maßnahme ist. Der Versiegelungsgrad, die Grünflächen und die geplanten Baumpflanzungen werden neben den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Freianlagenplanung als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus ist das Entwässerungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, wodurch weitere Maßnahmen wie die Anlage einer Zisterne für die Bewässerung der Grünflächen mit Niederschlagswasser und die vollständige Versickerung der Niederschläge im B-Plangebiet zur Förderung der Vegetation und damit zur Minderung stadtklima-</p>

					tischer Belastung beitragen. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.
		19.22	Spielplatz- und Freiflächenversorgung	<p><u>5. Spielplatzversorgung/Freiflächenversorgung</u> Mit dem geplanten neuen Stadtquartier werden vorrausichtlich ca. 765 neue Wohneinheiten entstehen. (Umweltbericht Seite 35). Durch die Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen. Nach dem Kinderspielplatzgesetz § 4 gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Bei der Berechnung der zusätzlichen Spielplatzfläche ist von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Personen auszugehen. Bei der Schaffung von 765 neue Wohneinheiten besteht ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1530 m² Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Tempelhof, Planungsraum Marienhöhe, Versorgungsbereich 0404 A. Der Versorgungsbereich ist der Versorgungsstufe 6 zugeordnet, d.h. es besteht in dem Bereich kein Defizit an Nettospielfläche mit öffentlichen Spielplätzen (Stand 30.07.2018). In dem vorgenannten Versorgungsbereich liegen zwei Spielplätze am Marienhöher Weg mit einer Gesamtfläche von 8251 m² Nettospielplatzfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl mit Stand 12/2017 ist der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 765 m² Fläche durch die geplante Wohnbebauung durch die zwei vorhandenen öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt. Der Bedarf der privaten Spielplätze ist nach BauOBlIn § 8 Abs. 2 festgesetzt. Je Wohnung sollen mind. 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für ältere Kinder geeignet sein. Die bedarfsgerechte Schaffung zusätzlicher Spielplatzflächen ist im Durchführungsvertrag verbindlich zu vereinbaren.</p>	<p>Kenntnisnahme Die gute Versorgungslage an Kinderspielplätzen wird zur Kenntnis genommen. Der planungsbedingte Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1.530 m² ist im B-Plangebiet gedeckt. Der Bedarf an Spielplätzen wird innerhalb der privaten Grünflächen mit öffentlicher Nutzung umgesetzt: Im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebiets sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Sport und Spielanlagen" bzw. Private Parkanlage mit Spielanlagen" vorgesehen. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzflächen muss der Bauherr noch die nach § 8 BauO Bln erforderlichen privaten Kinderspielplätze im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachweisen. Im Rahmen der Freianlagenplanung konnte nachgewiesen werden, dass hierfür ausreichend Außenwohnbereiche auf den Grundstücksfreiflächen vorhanden sind. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sowie dauerhaften Unterhaltung dieser Spielplatzflächen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Die Ausführungen zu Spielplatz- und Freiflächenversorgung ergeben somit keine Änderungserfordernisse.</p>
		19.23	Gewässerschutz, Niederschlagswasser	<p><u>6. Gewässerschutz</u> Straßen- und Grundstücksflächen entlang der Röblingstr. (nordwestlich Grundstück Röblingstr. 133) entwässern derzeit über das Netz der Berliner Wasserbetriebe (BWB) in den Lindenhof-</p>	<p>Bereits berücksichtigt. Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist die Forderung der vollständigen Versickerung auf dem Grundstück bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 berücksichtigt und wird</p>

				<p>weiher, Röbling/Arnulfstr.. Es handelt sich um ein stehendes Gewässer II. Ordnung im Privateigentum. Die Einleitung von Niederschlagswasser wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis für ein definiertes Einzugsgebiet zugelassen. Aufgrund von Veränderungen im Einzugsgebiet, im Dargebot und der Verteilung der Niederschläge kam es in den zurückliegenden Jahren im Gewässer regelmäßig zu hohen Wasserständen, die zu Schäden in den Uferbereichen und angrenzenden Bauwerken geführt haben. Derzeit laufen Abstimmungen mit den BWB, eine dauerhafte Möglichkeit zur Regulierung und Kontrolle der Wasserstände einzurichten. Dementsprechend ist für zukünftige Bauvorhaben sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken versickert wird. Eine Abgabe in die Kanalisation ist nur möglich, sofern eine Versickerung am Standort nachweislich nicht möglich ist.</p> <p>Das vorgelegte Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Richter vom 09.11.2020 sieht vor, die anfallenden Niederschlagswässer zu speichern sowie nachfolgend vollständig in den Untergrund zu versickern. trägt dem für das Bauvorhaben Rechnung und ist daher im Planverfahren verbindlich festzulegen. Die Umsetzung erfolgt für die MU1-MU3, SO1-SO2 sowie GE1 und GE2 durch die TF 5.4.</p> <p>Die Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist im Durchführungsvertrag zu ergänzen.</p>	<p>darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag gesichert, durch den die Projektträgerin ebenfalls verpflichtet wird, das Versickerungskonzept umzusetzen, eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers einzuholen und die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abzustimmen und bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird. Es ergibt sich somit kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p>
20	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung für Schule, Sport, Weiterbildung und Kultur, Schul- und Sportamt 12.05.2022	20.1	Grundschulplatzbedarf	<p>Mit Ihrer Anfrage vom 08.04.22 baten sie den Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-95.</p> <p><u>Bedarf zusätzlicher Grundschulkapazitäten</u> Wie in dem vorliegenden Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet der Neubau von Wohnungen mit einer Geschossfläche für Wohnen mit ca. 76.780m² geplant. Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Der Bedarfsnachweis zu den Grundschulplätzen wurde vor Beginn der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom bezirklichen Schulamt zur Verfügung gestellt und ist als Anlage 16 Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>

				<p>Basierend auf den ca. 76.780m² GF Wohnen werden gemäß "Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge – Geschosswohnungsbau" 768 Wohneinheiten (WE) geschaffen. Ausgehend davon, entsteht somit ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 83 Plätzen. Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Tempelhof sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Tempelhof zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.</p> <p>Im Ergebnis des am 14.06.2021 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach wird für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg bis zum Schuljahr 2027-28 bei weiter steigendem Bedarf ein Defizit von rund 6,0 Zügen im Grundschulbereich erwartet. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Wohnungsbauvorhaben in Tempelhof ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2027/28 mit einem Defizit an ca. 528 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.</p> <p>Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2021-25 sind für die Schulplanungsregion Tempelhof bisher Kapazitätserweiterungen im Primärbereich an der Johanna-Eck-Schule (07K07) (Erweiterung zur Gemeinschaftsschule) + 3 Züge (davon ist 1 Zug für überregionalen Bedarf bestimmt), an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) + 1 Zug, Grundschule auf dem Tempelho-</p>	<p>Berücksichtigung Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten 82 Grundschulplätze werden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Gemäß Vertrag beabsichtigt das Land Berlin, die Grundschule Johanna-Eck-Schule zu erweitern. Der Vertrag wird aufgrund der Stellungnahme um folgenden Satz in § 6 Abs. 3 ergänzt: „Bisher gehen die Vertragsparteien von einer Erweiterung der Johanna-Eck-Schule aus. Wenn sich bei der geplanten Kapazitätserweiterung durch Berlin Änderungen ergeben, erklärt sich die Vorhabenträgerin damit einverstanden, dass Berlin eine andere Schule unter Berücksichtigung altersangemessener, vom Vorhabenstandort fußläufig erreichbarer Wege in der Schulplanungsregion Tempelhof benennt.“</p> <p>Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 82 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 5.633.400 .</p>
--	--	--	--	---	--

			<p>fer Feld (07G21) + 1 Zug und an der Lindenhof-Grundschule (07G07) + 1 Zug, sowie der Neubau einer Grundschule mit Sport-halle Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04) + 3 Züge, geplant. Darüber hinaus sind weitere Baumaßnahmen geplant, die jedoch keine Kapazitätserweiterungen zur Folge haben. Dazu zählen Baumaßnahmen an der Tempelherren-Grundschule (07G24) und der Paul-Simmel-Grundschule (07G19).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich aktuell im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule (07G22). Die neu entstehenden Stand-orte Johanna-Eck-Schule (07K07) und Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04) befinden sich ebenfalls im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule (07G22) und werden eine bedarfsgerechte Veränderung des Einschulungsbereiches zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Schulbaumaßnahmen zur Folge haben.</p> <p>Somit ist unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche der Vorhabenträger an einer der Kapazitätserweiterungen in der Schulplanungsregion Tempelhof zu beteiligen. Hierfür kommen die Johanna-Eck-Schule (07K07), die Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04), oder die Paul-Klee-Grundschule (07G22) in Frage.</p> <p>Um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz für alle künf-tig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im grundschulpflichtigen Alter gewährleisten zu können, ist durch das Land Berlin im Zuge des mit dem Vorhabenträger zu schlie-ßenden Städtebaulichen Vertrages sicher zu stellen, dass erst nach Fertigstellung der Kapazitätserweiterung an einer der drei benannten Schulbaumaßnahmen entweder der Baubeginn der im Plangebiet befindlichen Wohnungsbaumaßnahmen genehmigt wird oder der Erstbezug der 768 WE erfolgt.</p>	<p>Berücksichtigung Das Land Berlin verpflichtet sich innerhalb des städtebaulichen Vertrags, die geplante Erweiterung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist von fünf Jahren beginnt erst nach Zugang der Anzeige bei Berlin, Stadtentwicklungsamtsamt und dem Schulamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg.</p>
--	--	--	--	---

					<p>Der Vertrag wird in § 6 Absatz 4 wie folgt ergänzt: „Sollte Berlin die geplante Grundschulerweiterung nicht innerhalb von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen, werden die Vertragspartner die Frist einvernehmlich angemessen verlängern oder bestimmen, ob der von der Vorhabenträgerin bereits geleistete Betrag zurück erstattet bzw. die Bürgschaft zurück gegeben wird; dies gilt nicht, soweit Berlin das Fristversäumnis nicht zu vertreten hat. Die Vertragspartner sind sich einig, dass der in Abs. 1 benannte Bedarf an Grundschulplätzen Folge des Vorhabens ist, an deren Kosten die Vorhabenträgerin in angemessenem Umfang beteiligt werden kann.“</p>
		20.2	Bedarf Jugendverkehrsschule	<p>Bedarf Jugendverkehrsschule Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg betreibt für den Gemeinbedarf die soziale Infrastruktur der Jugendverkehrsschulen. In Kooperation mit der Berliner Verkehrswacht ist das Bezirksamt verpflichtet die Durchführung der theoretischen und praktischen Radfahrausbildung aller Kinder im grundschulpflichtigen Alter zur eigenständigen und sicheren Teilnahme am Straßenverkehr zu gewährleisten. In den Klassenstufen 4 oder 5 ist eine verpflichtende Übung und Radfahrprüfung vorgesehen, welche jeweils einen Vormittag (ca. 4 Stunden) in Anspruch nehmen und nicht im Realraum durchgeführt werden kann. Für die Jugendverkehrsschule am Sachsendamm 25 wurde das Schul- und Sportamt durch das Schreiben vom 18.03.2022 über die Kündigung von Seiten des Eigentümers informiert. In Folge besteht für das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes als Bedarfsträger der dringende Handlungsbedarf neue Flächen für den Gemeinbedarf Jugendverkehrsschulen zu sichern. Ein bezirksinternes Flächenscreening nach Flächen im Eigentum des Landes Berlin konnte bis dato kein geeignetes Grundstück identifizieren.</p> <p>Somit meldet der Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes als Bedarfsträger für das Plangebiet den zusätzlichen übergeordneten Gemeinbedarf für eine Jugendverkehrsschule durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche von ca. 4.300m² an.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Bedarf an Flächen für eine Jugendverkehrsschule wurde zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept wurden in einem langen Abstimmungsprozess zwischen der Eigentümerin und dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt. Neben öffentlich zugänglichen Frei-, Sport- und Spielflächen, einen Nahversorgungszentrum, einer Kindertagesstätte und der Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum, werden auch preisgünstige Flächen für Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe geschaffen. Im Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für eine Verkehrsschule festzusetzen, die sich im öffentlichem Eigentum befinden müssten und den Ankauf von Flächen bedeuten würden, sind hier nicht vorgesehen.</p>

				Anlage: Bedarfsnachweis	
21	Abt. für Finanzen, Personal, Wirtschaftsförderung und Koordination, Wirtschaftsberatung und Europaanliegen 12.05.2022	21.1	Nutzungsmischung, Vergnügungsstätten	<p>Die Ziele des Bebauungsplan 7-95 werden grundsätzlich befürwortet. Die Themen "Wohnen und Arbeiten" werden hier exemplarisch zusammengedacht. Die Mischung der Flächennutzungen entsprechen die Zielsetzungen des Landes und des Bezirks mit Zukunftsquartieren Vorbilder einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu schaffen, die unter anderem auch höhere Dichten vorsehen.</p> <p>Im nördlichen Planbereich (Urbane Gebiete) ist eine Flächenaufteilung Wohnen zu Gewerbe im Verhältnis 75 % zu 25 % festgelegt worden. Klarstellend wird angemerkt, dass die in urbanen Gebieten zulässigen kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen auf die Quote von 25 % Gewerbeanteil angerechnet werden können, so lange der gewerbliche Anteil überwiegt. Vergnügungsstätten sollen generell nicht zugelassen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die grundsätzliche Befürwortung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Sachverhaltsdarstellung.</p>
		21.2	Handwerks- und Gewerbebetriebe, Stellplätze, Handwerkerhaus, Erschließung,	<p>Die Festsetzung von Gewerbegebieten mit zur Unterbringung von nicht erheblich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, des Handwerkerhauses und der Sicherung des bestehenden Gewerbes sollte weitgehend – ggf. gebäudescharf - qualifiziert werden. Dabei ist die Ansiedlung von lärmenden Handwerksbetrieben zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme Aufgrund der sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung und dem grundsätzlichen Interesse des Bezirks Tempelhof-Schöneberg an einer flexiblen Festsetzungssystematik, die Spielräume für die sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Vorhabenszulassung ermöglicht, werden gebäudescharfe Festsetzungen als nicht zielführend eingeschätzt.</p> <p>Das Plangebiet umfasst nicht nur die von der Neuordnung betroffenen Gewerbeflächen, sondern auch die Bestands-gewerbegebiete entlang der Röblingstraße. Zur Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung werden nicht nur die bestehenden Gewerbeflächen an der Röblingstraße gesichert, sondern die bislang untergenutzten Gewerbeflächen entsprechend den Zielen des STEP Wirtschaft revitalisiert und nachverdichtet. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem vorliegenden Standort bereits im Bestand um eine Gemengelage handelt. Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind somit nicht nur</p>

					<p>Gewerbeflächen zu sichern, sondern es ist auch der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und den direkt daran angrenzenden Wohnnutzungen zu lösen, um ein verträgliches Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen sicherstellen zu können.</p> <p>Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie der beschränkten Leistungsfähigkeit der Attilastraße ist eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden, die vom Wirtschaftsverkehr abhängig sind, nur eingeschränkt möglich.</p> <p>Darüber hinaus verfügt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg über eine erhebliche Anzahl Gewerbegebieten für den produktionsgeprägten Bereich, die aus verkehrlicher Sicht eine wesentlich höhere Lagegunst aufweisen. Ziel der Planung ist demnach eine Sicherung, Revitalisierung und Nachverdichtung eines Gewerbegebiets, welches die oben genannten Rahmenbedingungen in Einklang bringen muss. Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen.</p> <p>Daher wurde im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa/Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbeflächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden Angeboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.</p>
--	--	--	--	--	--

				<p>Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sind lange Wartezeiten bei den Ein- und Ausfahrten auszuschließen. Die für die innere Logistik vorgesehenen Flächen, die Lieferzonen – insbesondere im Ladehof am Handwerkerhaus – müssen von dauerhaft abgestellten Fahrzeugen so freigehalten werden, dass eine reibungslose An- und Ablieferung ermöglicht wird. Die Zahl der ausschließlich im Bereich des Handwerkerhauses vorgesehenen oberirdischen Stellplätze muss so dimensioniert werden, dass ein Parkdruck außerhalb des Handwerkerhauses vermieden wird.</p> <p>Die Nutzung der internen Erschließungsstraße für Lieferfahrzeuge wird begrüßt, sollte aber im Weiteren auf Polizei, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge begrenzt bleiben, um den Lieferverkehr selbst störungsfrei und die Aufenthaltsqualität für die gewerblichen Nutzungen zu sichern.</p>	<p>Das empfohlene Nutzungskonzept sieht daher eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden. Dieses Nutzungskonzept stellt somit die Grundlage für die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar.</p> <p>Die Erschließung des Ladehofs am Handwerkerhaus betreffend ist im städtebaulichen Vertrag in § 10 Abs. 5 festgelegt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet in dem in Anlage 18 gekennzeichneten Bereich (Ladehof) eine Lieferzone einzurichten, in der Parken verboten ist, um die Zugänglichkeit zu Rampen und Parkplätzen für die im Handwerkerhaus ansässigen Handwerker und Gewerbetreibende dauerhaft zu sichern.</p>
		21.3	Städtebaulicher Vertrag	<p>Der städtebauliche Vertrag muss die Fertigstellung des Handwerkerhauses zeitlich priorisieren. Die Realisierung des Handwerkerhauses ist weiterhin unabdingbar. Dabei sind zudem Büronutzungen auszuschließen, die nicht untergeordnet dem Gewerbebetrieb dienen (z.B. Meisterbüro).</p> <p>In diesem Zusammenhang wird angeregt, Sanktionsmaßnahmen (Vertragsstrafen) für den Fall der Nichterfüllung (z. B. Bau wird nicht errichtet, Nutzungsbindung wird nicht befolgt, Betreiberpflicht wird nicht dauerhaft nachgekommen, Mietzins wird nicht "gedeckt") in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Ferner sollte sich die Vorhabenträgerin verpflichten, bei einer etwaigen Veräußerung eine Übernahme sämtlicher Regelungen</p>	<p>Berücksichtigung Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nunmehr innerhalb des städtebaulichen Vertrags, dass nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung für das Handwerkerhaus, dieses innerhalb von 36 Monaten zu realisieren und an Handwerkende und Gewerbetreibende zu vermieten ist.</p>

				<p>durch den Erwerber bzw. die Erwerberin zu gewährleisten. Im städtebaulichen Vertrag muss sich der Bauherr verpflichten einmal jährlich der bezirklichen Wirtschaftsförderung Mieterlisten des Handwerkerhauses vorzulegen. In diesen Mieterlisten (mit Stichtag 31.12.) sollen die aktuellen Mieter mit folgenden Angaben geführt werden: Vollständiger Unternehmensname, ggf abweichender Hauptsitz, Art des Handwerks (z.B. Dachdecker, Tischler oder Malerbetrieb), Mietbeginn, Kündigungsfrist/Mietende, Ort der Mietfläche im Gebäude, Mietfläche, NKM/qm und Ansprechperson. Die bezirkliche Wirtschaftsförderung soll ein Belegungsrecht für die neuen und freiwerdenden Mietflächen im Handwerkerhaus eingeräumt werden. Das Belegungsrecht erlischt jeweils 14 Tage nach Mitteilung durch den Vermieter. Unabdingbar ist die Höhe der Nettokaltmiete im städtebaulichen Vertrag zu deckeln. Es wird angeregt, die Anfangsnettokaltmiete im Handwerkerhaus soll EUR 8,50/qm betragen und ab dem Zeitpunkt der Planreife maximal in Höhe des Verbraucherpreisindex für Berlin erhöht werden können. Die Berechnung der jeweils gültigen Nettokaltmiete im Jahr ist mit den Mieterlisten der bezirklichen Wirtschaftsförderung vorzulegen. Zu hohe Mieten und Fehlbelegungen sollen sanktioniert werden können.</p>	
22	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 13.05.2022	22.1	Verkehr, barrierefreie Haltestellen	<p>Danke für die Übermittlung des B-Planentwurfs 7-95 (Marienhöfe), wobei grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Entwicklung des Plangebietes bestehen. Dennoch möchten wir noch auf einige verkehrliche Detailklärungen hinweisen.</p> <p>Zur Entwicklung als autoarmes Quartier wird mehrfach (z.B. Kap. III.3.4.2.1) auf das Erfordernis eines leistungsfähigen ÖPNV hingewiesen. Neben dem nahegelegenen S-Bahnhof sind hierfür insbesondere die an das Gebiet angrenzenden Buslinien in der Röblingstraße, Attilastraße und Ringstraße von Bedeutung. So weist das Verkehrsgutachten für die umgebenden Knotenpunkte bereits heute schlechte Kennzahlen der Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufen D bis F) auf, wobei die Verkehrsbelastungen durch das Planungsgebiet zusätzlich um 1-7% steigen werden. Die im Gutachten genannten Qualitätsstufen für den ÖPNV (S. 43, Abb. 2.28) berücksichtigen dabei leider nicht, dass die Lichtsignalanlagen bereits mit einer ÖPNV-Bevorrechtigung ausgestattet sind und somit gemäß Abb. 2.16 eigentlich "schärfere"</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzungen bzgl. des Straßenprofils der Röblingstraße berücksichtigen sowohl die Belange des Verkehrs, als auch die privaten Belange der angrenzenden Eigentümer_innen. Eine Verbreiterung des Profils über den jetzigen Bestand hinaus ist daher kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar, weshalb nur an den neu geplanten Querungen (Mariendorfer Weg) sowie am neu umzusetzenden Knotenpunkt zur Erschließung des Gebiets das bestehende Straßenraumprofil aufgeweitet werden soll. Zur Entlastung der Röblingstraße sollen die aus dem Mobilitätsgesetz Berlin resultierenden Flächenbedarfe bzgl. Rad- und Fußverkehr alternativ durch das Plangebiet geführt werden. Grundsätzlich ist ebenfalls anzumerken, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche gemäß textlicher Festsetzung 3.1 nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern den verkehrlichen Anordnungen der zuständigen Fachbehörden</p>

				<p>Kriterien für den ÖPNV anzuwenden sind. Eine mit der Überlastung einhergehenden schlechten Qualitätsstufen bedürfen daher eigentlich schon heute einer Lösung.</p> <p>Das wird auch im beigefügten Verkehrsgutachten erkannt und einige Verbesserungsvorschläge benannt. Eine Verbindlichkeit für eine Verbesserung der Situation kann dem Verfahren aber leider nicht entnommen werden.</p> <p>Warum wird z.B. die Straßenverkehrsfläche in der Röblingstraße nicht bis zur im Plan eingezeichneten Straßenfluchtlinie ausgeweitet? Stattdessen werden schmale Gehwege im Bestand belassen, die eine Zuwegung unter anderem zu den Bushaltestellen erschweren. Barrierefreie Haltestellen einschließlich der Zuwegungen sind jedoch für einen attraktiven ÖPNV von zentraler Bedeutung. Einengungen durch Baumscheiben müssten daher vermieden werden, wenn der Gehbereich nicht erweitert wird. Aber auch im Bereich der geplanten Querung am Marienhöher Weg werden keine ausreichenden Aufstellflächen geschaffen werden können.</p> <p>Warum erfolgt eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche nicht auch am Bestandsknotenpunkt Attilastraße/Röblingstraße, sondern laut Text nur an den "neuen" Knotenpunkten zur Gebietsanbindung (Kap. 3.4.2.2)? Der zusätzliche Verkehr wird auch die vorhandenen Knoten betreffen (siehe z.B. Verkehrsgutachten Abb. 3.10 und 4.11), die bereits heute schon eine Erweiterung benötigen und eine Erweiterung zumindest an der in diesem B-Plan festzusetzenden Straßenecke möglich.</p>	den unterliegt.
		22.2	Verkehrsbelastung, ÖPNV-Anbindung	<p>In Kap. IV.4 wird bezüglich der Auswirkungen auf den Verkehr zwar betont, dass ein autoarmes Quartier geplant wird, gleichzeitig aber auch die auf starke Aus- bzw. Überlastung der anliegenden Straßen hingewiesen. Die Auswirkungen des Plangebietes selbst werden daher nur als gering eingestuft, da der Mehrverkehr im Vergleich zur Bestandsbelastung eben "nur" als gering anzusehen ist.</p> <p>Auf den Widerspruch, dass ein autoarmes Quartier nur mit einem guten ÖPNV funktioniert, der straßenseitige ÖPNV (Busverkehr) mangels Busspuren jedoch mit im Kfz-Stau steht und damit keine Vorteil gegenüber dem IV bietet, wird nicht eingegangen. In</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr zurückzuführen, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung.</p> <p>Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.</p>

				<p>Kapitel IV.6 (Auswirkungen auf den Haushalt) müsste jedoch auf einen zusätzlichen Finanzbedarf hingewiesen werden, um die Situation für den ÖPNV (durch Busspuren, LSA Vorrangschaltungen oder auch Knotenpunktbauten) im Bestandsnetz zu verbessern, wenn sie nicht dem Vorhaben zuzuordnen sind. Denn die dem Vorhaben zu Grunde gelegten Annahmen mit einem geringen IV Anteil funktionieren nur mit einem leistungsfähigen und attraktiven ÖPNV.</p>	<p>Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.</p> <p>Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen verkehrspolitischen Änderungen.</p>
		22.3	Bushaltestellen,	<p>Die in der Abwägung unter V.3.7 bezüglich der Planung von Bushaltestellen enthaltene Aussage, dass die Planung von Bushaltestellen der BVG obliegt, ist nur teilweise korrekt. Diese werden in einem Anordnungsverfahren zusammen mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. Vor allem in Knotenpunktnähe gibt es in der Regel keine Wunschstandorte der BVG, sondern es wird immer auch der der Verkehrsfluss und insbesondere die Verkehrssicherheit in die Abwägung der Standortwahl einbezogen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Sachverhalt im Teilkapitel V 3.7 wird redaktionell entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>
		22.4	LSA, Buslinie	<p>Der Abwägung zu unserer ursprünglichen Stellungnahme (V.4.35) muss insofern widersprochen werden, dass die im Umfeld vorhandenen Lichtsignalanlagen bereits verkehrabhängige Steuerungen für den Linienbusverkehr besitzen. Dennoch ist der Verkehrsfluss für den Linienbusverkehr in den Hauptverkehrszeiten nur mangelhaft. Diesbezüglich sind also keine zusätzlichen Effekte zu erwarten, sondern es müssen aktiv weitere Maßnahmen (z.B. Busspuren, Aufweitungen der Verkehrsflächen) vorgenommen werden.</p> <p>Wir bitten die Ausweitung der Straßenverkehrsflächen und die verkehrlichen Verbesserungen für den ÖPNV im Rahmen des B-Planverfahrens zu berücksichtigen und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen verkehrspolitischen Änderungen.</p> <p>Eine weitere Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zulasten der angrenzenden privaten Baugrundstücke würde Übernahmeansprüche auslösen, wodurch das Ziel der kurzfristigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nicht gewährleistet werden könnte.</p> <p>Nichtsdestotrotz wird durch die Entflechtung der Verkehre</p>

					<p>und der alternativen Durchwegung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Röblingstraße verbessert.</p> <p>Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, sondern unterliegt den verkehrlichen Anordnungen der zuständigen Fachbehörden. Entkoppelt vom Bebauungsplanverfahren soll im weiteren Fortgang der Planung mit den zuständigen Stellen ein Erschließungsvertrag geschlossen werden, in denen die Umgestaltung der einzelnen Knotenpunkte geregelt wird. Der städtebauliche Vertrag zum Vorhaben nimmt darauf in § 14 Abs. 1 Bezug.</p>
23	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 13.05.2022</p>		<p>Belange der Bundeswehr</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.</p>
24	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Wasserbehörde IID 13.05.2022</p>			<p>Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung: Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Jedoch werden fachliche Informationen oder rechts-erhebliche Hinweise gegeben, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.</p>
		24.1	Grundwasser	<p>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen Bei der Baugrunduntersuchung 2020 wurden an mehreren Punkten im Plangebiet Grundwassermessungen durchgeführt. Da keine standardisierten Langzeitmessungen vorliegen, wird der für die Versickerung von Niederschlagswasser wesentliche Bemes-</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise zum ggf. höheren Grundwasserstand werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und werden in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren und im Rahmen der Realisierung beachtet.</p>

				<p>sungsgrundwasserstand jeweils 2 m über dem lokal gemessenen höchsten Grundwasserstand festgesetzt. Dies ist bei der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p>Das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Regenentwässerungskonzept, Stand 18.02.2022) erscheint plausibel und den maßgeblichen Regeln der Technik entsprechend durchgeführt worden zu sein. Demnach ist eine vollständige Bewirtschaftung innerhalb des Plangebietes möglich. In der weiteren Planung/Konkretisierung sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die o.g. Korrektur bezüglich des lokalen Bemessungsgrundwasserstandes. - Der Überflutungsnachweis ist zumindest insofern zu führen, als dass das nötige Rückhaltevolumen bestimmt wird. 	
		24.2	Niederschlagsentwässerung	<p>Niederschlagswasserentwässerung</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser über Mulden sowie Rigolen auf dem Grundstück versickert wird. Das Niederschlagswasser soll vor der Einleitung in die Rigolen über kombinierte Filter- und Sedimentationsanlagen vorgereinigt werden. Laut Erläuterungen sollen nach den Sedimentationsanlagen noch Filteranlagen mit einer Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) vorgesehen werden. Zudem sollen die Versickerungsanlagen nur in den Bereichen erreicht werden, in denen keine Geschiebelehmschichten oder Geschiebemergelschichten vorliegen.</p> <p>Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen keine Einwendungen; der lokale Bemessungsgrundwasserstand (s. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen) ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis: Zum Schutz des Grundwassers wird bei der Entwässerung von befahrenen Flächen über unterirdische Versickerungsanlagen zwingend eine vom DIBt für die Versickerung zugelassene Anlage gefordert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p> <p>Der Hinweis zur unterirdischen Versickerungsanlage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p>
25	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz			<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärm-minderungsplanung, stützt. Grundlage meiner Stellungnahme sind die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sachverhaltsdarstellung.</p>

IC	13.05.2022			M155525/03 der Müller-BBM GmbH vom 14.03.2022 sowie der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung vom 24.03.2022.	
		25.1	Luftreinhaltung, Beschränkung von Brennstoffen	<p>Luftreinhaltung Aus lufthygienischer Sicht bestehen nachfolgende Bedenken zum Bebauungsplan 7-95 in Berlin-Tempelhof.</p> <p>Es wird zunächst begrüßt, dass Belange der Berliner Luftreinhalteplanung Beachtung finden. Dazu gehört u. a. die geplante Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer zu den nahegelegenen S-Bahnhöfen Attilastraße und Priesterweg sowie die Planung von Grünanlagen.</p> <p>Relevante gewerbliche Immissionen sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten. Die verkehrsbedingte Luftschadstoffsituation im Straßenraum wird derzeit gemäß dem Berliner Umweltatlas als gering belastet eingestuft. Durch das Vorhaben ist mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 1.500 Kfz/Tag zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der relativ geringen Verkehrszunahme ist eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte entlang der Röblingstraße und der Attilastraße weiterhin nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den östlich verlaufenden Bahntrassen und der vorherrschenden Hauptwindrichtung aus Südost kann es jedoch zu erhöhten Feinstaubeträgen im geplanten urbanen Gebiet MU3 kommen. Es wird angeregt, die Luftschadstoffbelastung im Bebauungsplangebiet aufgrund der Nähe zur Bahntrasse im Rahmen einer vereinfachten Prüfung der Lufthygiene näher zu betrachten.</p> <p>Hinsichtlich der Ziele der Luftreinhalteplanung ergibt sich noch folgender Hinweis zur Verbesserung der Schadstoffbelastung. Der Entwicklungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan (FNP)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme stützt die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Kenntnisnahme Gemäß Umweltatlas ist von einer Bodennahen Hauptwindrichtung von Nord/Nord-Ost nach Süd auszugehen, weshalb nicht von einer negativen Feinstaubbelastung durch die angrenzenden Bahntrassen ausgegangen wird. Diese Ergebnisse decken sich mit der klimaökologischen Expertise, die für den Bebauungsplan angefertigt wurde.</p> <p>Kenntnisnahme Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept umfasst neben dem KfW40 Standard auch die Nutzung von</p>

				<p>außerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung. Untersuchungen belegen, dass Festbrennstoffanlagen in Berlins übermäßig zur Partikel-Belastung beitragen und die Nachbarschaft zunehmend beeinträchtigen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist daher anzustreben, die Emissionen aus Kleinfeuerungsanlagen, wie im Vorranggebiet Luftreinhaltung, auch hier gering zu halten.</p>	<p>Solarenergie und Geothermie. Kleinfeuerungsanlagen werden hier vorgesehen, sondern es wird eine zentrale Heizungszentrale für das gesamte Gebiet vorgesehen.</p>
		25.2	Städtebaulicher Lärmschutz,	<p>Verkehrslärmimmissionsschutz Gebäudekubaturen: Es wird begrüßt, dass die geplanten beispielhaften Gebäudekubaturen im Sinne des Verkehrslärmimmissionsschutzes angepasst wurden. Jedoch ist nach hiesiger Sicht die Anpassung nicht ausreichend. Nach der bisher vorliegenden Lösung müssen weite Bereiche, auch teilweise auf den Innenseiten der Gebäude durch passiven Lärmschutz (besondere Fensterkonstruktionen) geschützt werden. Eine geschlossene Gebäudekubatur zu den umliegenden Verkehrswegen (insb. zu der Bahntrasse und der Röblingstraße) würde aus Sicht des Verkehrslärmimmissionsschutzes den besten Schutz für die künftigen Bewohnenden bieten und gleichzeitig die Außenbereiche im so entstehenden Innenhof schützen. Somit könnte auch dort eine akustische Aufenthaltsqualität erreicht werden. Nach der derzeitigen Planung wird ohne Not auf ein wesentliches Element des städtebaulichen Lärmschutzes verzichtet. Nach hiesiger Sicht wird empfohlen eine geschlossene Baustruktur - oder zumindest eine gebäudehohe transparente bauliche Verbindung der Baukörper in MU3 jeweils zwischen den Häusern 5 & 6, 6 & 7, 7 & 8 und 8 & 9 (A4-B3; B4-C3; C4-D3 und D4-E3) sowie ggf. sogar eine Verbindung zwischen den Gebäuden des MU3 (E4) mit dem nächstgelegenen Gewerbegebäude im Süden (GE 1) usw. – der Planung zugrunde zu legen, um die Lärmbelastung im Plangebiet zu reduzieren. Die geschlossene Gebäudekubatur (oder die bauliche Verbindung) wirkt wie eine aktive Maßnahme für den Planinnenbereich. Aktive Maßnahmen sind passiven Maßnahmen stets vorzuziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Prinzipiell könnte durch einen durchgängigen Gebäuderiegel, analog zur geplanten Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, eine bessere schalltechnische Abschirmung erreicht werden. Jedoch ist hier von einer gänzlich anderen städtebaulichen Situation auszugehen. Während im Umfeld des Güterbahnhofs Wilmersdorf eine Blockrandbebauung mit geschlossenen Gebäudekanten überwiegt, sind im Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans 7-95 verschiedenen Gebäudestrukturen, wie z. B. Zeilenhaus- und Doppelhausbebauung vorherrschend. Ein durchgängiger Gebäuderiegel wird hier städtebaulich als nicht verträglich eingestuft. Erwartungsgemäß fällt die Geräuschbelastung an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie die Fassaden der dahinterliegenden Gebäude bei einem Lückenschluss deutlich (5 - 8 dB) geringer aus als ohne Lückenschluss. Auf der anderen Seite kann es aber durchaus gewichtige städtebauliche Gründe geben, die gegen einen solchen Lückenschluss sprechen (z. B. städtebauliches Erscheinungsbild, Frischluftzufuhr, etc.). Die Berechnungen zeigen, dass an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie an den Fassaden der dahinterliegenden Gebäude aber auch ohne Lückenschluss die Schwelle, oberhalb derer bei dauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, weder tags noch nachts erreicht wird. Unter Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Belange wird die Festsetzung eines Lückenschlusses</p>

				<p>Den Ausführungen in der Begründung bzgl. der Realisierbarkeit von ruhigen Seiten und der Nutzung durchgesteckter Grundrisse kann vor diesem Hintergrund nicht oder nur teilweise gefolgt werde. So heißt es auf Seite 162: "Jedoch ist dies im vorliegenden nur teilweise zielführend, da durch die Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist." Dem wird widersprochen. Durch eine konsequente lärmrobuste Planung (oder zumindest die vom Gutachter aufgezeigten Lösungswege) wären deutlich mehr Wohnungen mit einer ruhigen Seite realisierbar, zudem könnte vielfach auf die besonderen Fensterkonstruktionen verzichtet werden.</p> <p>Es wird begrüßt, dass der Gutachter auch die reflektionsbedingten Auswirkungen einer verglasten baulichen Verbindung zwischen den Häusern auf die gegenüberliegende Bebauung in der Kelchstraße untersucht hat. Nach der Größenordnung der Belastung für das Plangebiet bzw. für die gegenüberliegende Bebauung ist nach hiesiger Sicht die Variante mit der verglasten Verbindung der Häuser im Plangebiet oder besser noch die gänzlich geschlossene Bebauung vorzuziehen, zumal nach Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Dresdner Bahn auf Seiten der Kelchstraße eine Lärmschutzwand vorgesehen ist und somit zumindest teilweise ein Schutz gegeben sein wird. Weiter kann eine absorbierende Fassade oder die transparente Verbindung durch eine leicht gewinkelte Anordnung der einzelnen transparenten Elemente auch reflektionsstreuend oder –leitend installiert werden. Auch absorbierende transparente Verbindungen sind denkbar (Bspw. Kohlhauer Scorsa Clearwall o.ä.).</p>	<p>als unverhältnismäßig eingeschätzt, da gesunde Wohnverhältnisse auch durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden können. Nichtsdestotrotz wurden vor den förmlichen Beteiligungsschritten des Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Baufeld dahingehend angepasst, sodass eine aus Sicht des Immissionssschutzes günstige Positionierung der Baukörper in allen Baufeldern des urbanen Gebiets MU3 möglich ist.</p> <p>Kenntnisnahme Ziel der Planung ist die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Grundsätzlich können durch die vorgesehenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Wahrung einer der Örtlichkeit angepassten Bauweise im Plangebiet gewährleistet werden. Trotz der Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen, verfügt die Mehrheit der Wohnungen über durchgesteckte Grundrisse.</p> <p>Kenntnisnahme Prinzipiell könnte durch einen durchgängigen Gebäuderiegel, analog zur geplanten Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, eine bessere schalltechnische Abschirmung erreicht werden. Jedoch ist hier von einer gänzlich anderen städtebaulichen Situation auszugehen. Während im Umfeld des Gütebahnhofs Wilmersdorf eine Blockrandbebauung mit geschlossenen Gebäudekanten überwiegt, sind im Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans 7-95 verschiedenen Gebäudestrukturen, wie z. B. Zeilenhaus- und Doppelhausbebauung vorherrschend. Ein durchgängiger Gebäuderiegel wird hier städtebaulich als nicht verträglich eingestuft.</p>
--	--	--	--	---	--

				Weiter wird empfohlen auch die bauliche Verbindung zwischen Haus 11 und 12 an der Röblingstraße im SO2 zu prüfen.	
			Lärm auf der Freifläche der Kita	<p>Hinsichtlich der Freiflächen ist folgendes festzustellen: Der Schallgutachter hat zur Bewertung der Kitafreifläche offenbar den Lärmleitfaden 2017 zugrunde gelegt, obwohl bereits in der Stellungnahme Nr. 104-07-20 auf die Fortschreibung 2021 und die dort verankerten Ziele hingewiesen wurde und die Fortschreibung als Grundlage in den Quellen zum schalltechnischen Gutachten angegeben wurde. Im Berliner Lärmleitfaden 2021 auf Seite 66-67 (wird der Zielwert von 55 dB(A) angestrebt. Werte von 60 dB(A) sind vertretbar, 62 dB(A) ist der obere Schwellwert. Weiter heißt es dazu auf Seite: "Unbeschadet dessen sind auf wesentlichen Teilen der Fläche ebenfalls 58 dB(A) anzustreben, um der Aufenthalts- und Erholungsfunktion Rechnung zu tragen." Da in unmittelbarer Nähe des Kitaspielplatzes in relativ kurzen Abständen Zugvorbeifahrten stattfinden, die deutlich höhere Maximalpegel aufweisen, ist nicht gesichert, dass eine durchgängige, ungehinderte Aufsicht der Kinder durch das Kitapersonal gewährleistet werden kann. Auch deshalb sollten möglichst niedrige Mittelungspegel angestrebt werden. In den Darstellungen 41 und 42 im schalltechnischen Gutachten auf Seite 151-152 ist die Rasterdarstellung an den Schwellwerten des Berliner Lärmleitfadens 2017 orientiert, sodass nicht zu erkennen ist, ob durch die Lärmschutzwand, die ausdrücklich begrüßt wird, dem oben dargestellten Sachverhalt Rechnung getragen wurde. Entsprechend wird empfohlen die Rasterdarstellung auf die genannten Pegelwerte des Berliner Lärmleitfadens 2021 anzupassen und die Situation ggf. neu zu bewerten.</p>	<p>Berücksichtigung Die Rasterdarstellung 41 und 42 im schalltechnischen Gutachten auf den Seiten 151-152 werden auf die genannten Pegelwerte des Berliner Lärmleitfadens 2021 angepasst. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass aufgrund der erheblichen Vorbelastung auf dem Großteil der Fläche lediglich der obere Schwellenwert von 62 dB(A) eingehalten werden kann.</p>
			Nördliche Lärmschutzwand	<p>Grundsätzlich wird begrüßt, dass auch im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Lärmschutzwand geprüft wurde, jedoch ist diese zu kurz um wirksam zu sein. Bereits im städtebaulichen Entwurf wurde eine Variante vorgeschlagen, in der die Lärmschutzwand von der Bebauung im MU 3 (A3, Haus 9) bis hoch in den nördlichen Bereich des Plangebiets und von dort ggf. bis an den westlichen Rand des Plangebietes an GE 3 durchgängig geschlossen war (Begründung Seite 71, Abbildung 10). Solch eine</p>	<p>Kenntnisnahme Prinzipiell könnte durch eine durchgängige Lärmschutzwand weitere Freiflächen geschützt werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte jedoch festgestellt werden, dass der lärmindernde Effekt aufgrund der schallschützenden Geländemodellierung nur eine sehr geringe Wirkung aufweist, da im Freianlagenplan aus Lärmschutzgründen eine Absenkung des Höhenniveaus ver-</p>

				<p>Lösung erscheint sinnvoll, wird hier favorisiert und würde sicherlich eine größere lärmindernde Wirkung entfalten. Mit unterschiedlichen Höhen der Lärmschutzwand kann geprüft werden, welche Variante den größten lärmindernden Effekt hat. Es ist misslich, wenn solch großen nutzbaren innerstädtische Freiflächen verlärmert werden und damit deutlich an Aufenthaltsqualität einbüßen.</p>	<p>schiedener Bereiche vorgesehen wird und hierdurch eine Böschung entlang der Bahntrasse erreicht wird. .</p>
			Eingangsdaten Bahnverkehr	<p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrszahlen der Bahn erneut geprüft werden sollten. Das Erschütterungsgutachten erklärt abweichende Feststellungen im Untersuchungszeitraum zu den Prognosezahlen 2030 der Deutschen Bahn AG. So wird festgestellt, dass nachts regelmäßig Güterverkehr stattfindet obgleich die Prognosezahlen hier keinen nächtlichen Güterverkehr ausweisen. Zwar ist es denkbar, dass in Zukunft die Gleisbelegung anders als die IST-Situation ist, jedoch sollte das verifiziert werden.</p>	<p>Berücksichtigung Das Erschütterungsgutachten wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erneut aktualisiert und angepasst, da konkrete Maßnahmen zum Erschütterungsschutz nur im Zusammenhang mit den konkreten statischen Gegebenheiten der Gebäude bestimmt werden können.</p>
		25.3	Lärmgutachten	<p>Anlagenbedingter Lärm Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie folgende Stellungnahme von I C zu berücksichtigen: Dieser Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm liegen folgende Unterlagen zugrunde: Entwurf zum B-Plan mit Begründung vom 24.03.2022, Schalltechnische Untersuchung Nr. M155525/03 der Müller-BBM GmbH vom 14.03.2022.</p> <p>Dem detailliert und umsichtig erstellten Gutachten ist zu entnehmen, dass dem Vorschlag, im gesamten Plangebiet nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zuzulassen, gefolgt wurde. Dies ist zu begrüßen, ebenso wie die Tatsache, dass auf eine Geräuschkontingentierung verzichtet wurde.</p> <p>Die nächtliche Schließverpflichtung für nach Norden ausgerichtete Fassaden des Sondergebietes SO 1 erscheint für den derzeit noch theoretischen Gewerbelärmkonflikt sachgerecht.</p> <p>Die auf S. 62 des Gutachtens ausgewiesenen Beurteilungspegel für den Ansatz mit Ersatzschallquellen am IO Attila 116 können nicht nachvollzogen werden. Die Abbildungen auf S. 4 und 5 im Anhang C weisen 44 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts aus. An</p>	<p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme stützt die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme Die unterschiedlichen Pegel basieren auf der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung einerseits und den theoretisch planungsrechtlich möglichen gewerblichen Lärmbelastungen andererseits. Die nächtliche Schließverpflichtung dient insbesondere dem Schutz der planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzung, die derzeit im Bestand nicht</p>

				<p>der zulässigen Bebauung hingegen werden 64 dB(A) tags bzw. 44 dB(A) nachts ausgewiesen. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.</p> <p>Auf S. 135 des Gutachtens wird angegeben, dass die Ausbreitungsberechnungen mit einem konstanten Wert von C0 = 2 dB durchgeführt wurden. Dies weicht gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2021) von den verbindlichen Regelungen in Berlin ab, nach denen die meteorologische Korrektur gemäß Rundschreiben SenUVK RS I 02/2020 zu berücksichtigen ist. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Als redaktioneller Hinweis zum Gutachten soll darauf hingewiesen werden, dass die Lage der Fläche K1-K2-K4-K5-K1 (Abschnitt 4.1.10) fragwürdig erscheint. Zudem ist der "Messbericht Fa. Spektrum" zu den Hochdruckkranen nicht referenziert.</p> <p>Aus fachlicher Sicht sind hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan Klarstellungen erforderlich. Auf S. 233 ist zur Geräuschkontingentierung formuliert: "Sie beschreibt zulässige Geräuschemissionen in der Umgebung der Kontingentierungsfläche." Dem wird nicht zugestimmt. Die rechtlich anerkannte Ausführung gemäß DIN 45691 legt "Geräuscherzeugungsrechte" für Flächen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in</p>	<p>ausgeübt wird.</p> <p>Berücksichtigung Die Anforderungen der meteorologischen Korrektur gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2021) werden an den die Fachgutachter weitergeleitet und die Berechnungen werden plausibilisiert. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur aus der Windstatistik gemäß Rundschreiben aus 2020 faktisch keine Auswirkung auf die Beurteilungsergebnisse und die daraus abgeleiteten Bewertungen der Verträglichkeit bzw. der Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung zu erwarten sind. Beim Verkehrslärm ist dies sogar vollständig unerheblich, da die Berechnungsmethoden gemäß RLS-19 (Straße) und Schall-03 (Schiene) keine meteorologischen Korrekturen fordern. Somit beschränken sich die Auswirkungen auf den Gewerbelärm. Zur Sicherheit wurde für eine Vielzahl von Immissionsorten (allein an der Röblingstraße mit 18 Immissionsorten) Vergleichsberechnungen durchgeführt. Mit Berücksichtigung der Windstatistik blieben die Werte zum ganz überwiegenden Teil unverändert und liegen nur in Einzelfällen um 0,1 bis 0,2 dB höher. Teilweise liegen die Werte auch niedriger als die bislang ermittelten. Die zu erwartenden Abweichungen sind somit für die Beurteilung der Planauswirkungen unerheblich und werden zu keinen veränderten Aussagen führen.</p> <p>Berücksichtigung Die redaktionellen Hinweise zur Begründung und zu den Gutachten werden berücksichtigt</p>
--	--	--	--	---	--

				<p>dB(A)/m2 fest. Es werden also zulässige Emissionsrechte ohne Bezug zu Immissionsorten in der Umgebung festgelegt. Dies sollte korrigiert werden. Eine weitere Formulierung auf S. 233 besagt: "Eine Geräuschkontingentierung kann, insbesondere, wenn sie nach DIN 45691 durchgeführt wird, zulässige Geräuschimmissionen für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen definieren." Gemäß A.2 der DIN 45691 können Emissionskontingente (Abstrahlverhalten der Schallquelle) für einzelne Richtungssektoren erhöht werden – nicht jedoch Geräuschimmissionen (Einwirkung am Immissionsort). Dies stellt einen bedeutenden Unterschied dar und ist ebenfalls zu korrigieren.</p> <p>Abschließend soll noch ein Hinweis zur besseren Nachvollziehbarkeit der Tatsache ergehen, warum eine Kontingentierung der Geräuschemissionen für das Urbane Gebiet nicht sinnvoll ausgeführt werden kann, da es inmitten der Gewerbeflächen liegt und im Kontingentierungsverfahren eine unterschiedliche Betrachtung unterschiedlicher Fassaden ausgeschlossen ist: Das Berechnungsverfahren der Geräuschkontingentierung kennt beispielsweise keine den Schall abschirmenden Hindernisse und keine Gebäudehöhen. Deshalb können unterschiedliche Fassaden eines Wohngebäudes, welches von Kontingentflächen umgeben ist, nicht sinnvoll berücksichtigt werden. Abschnitt 6.5.2.2 "Regelungsansatz "Geräuschkontingentierung" des Schallgutachtens liefert dazu weitere fachliche Erläuterungen.</p>	
26	<p>Stromnetz Berlin GmbH</p> <p>13.05.2022</p>		<p>Leitungsbestand</p>	<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N68200 und die Übergabestationen Ü18098 und Ü68130 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Für die geplante Bebauung müssen die drei oben genannten Stationen samt speisender und aufspeisender Mittel- und Niederspannungskabel entfernt werden. Das vorhandene Mittelspannungsringkabel muss vom Grundstück reguliert werden. Weiterhin sind diverse Hausanschlüsse vorhanden, die für die geplante Bebauung ebenfalls demontiert werden müssen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zu im Plangebiet vorhandenen Elektroleitungen ergänzt.</p> <p>Die weiteren nachfolgenden Hinweise betreffen nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Entsprechend erfolgt eine Weitergabe an die Projektträgerin.</p>

			<p>chenberechnung bei, diese beinhaltet jedoch nur die Bauflächen. Für die Nachvollziehbarkeit des Berechnungstools zur Angemessenheit ist eine vollständige Flächenaufstellung (siehe Tabellenblatt "Flächenaufstellung" im Berechnungstool zur Angemessenheit) zwingend beizufügen.</p> <p>Das Berechnungstool des Angemessenheitsnachweises ist dem Vertrag als Anlage 5 beigefügt. Es ist jedoch unvollständig, da es sich nur um das Ausgabeblatt handelt. Ich bitte um Vervollständigung.</p> <p><u>Zu § 9 Wohnungsbau</u> Es sind vom Mustervertrag (MV) abweichende Fristen im Vertrag vereinbart. Ich bitte diese Abweichungen zu begründen oder andernfalls gemäß MV anzupassen. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass eine zeitliche Staffelung (beispielw. nach Bauabschnitten) der Fertigstellungsfristen vertraglich vereinbart werden kann.</p> <p>Bezüglich des Abs. 3 möchte ich darauf hinweisen, dass für die Anrechenbarkeit der Trägerwohnungen auf die nach § 19 Abs. 1 zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, es sich um einen anerkannt gemeinnützigen Träger handeln sollte (s. MV § 15 Abs. 4).</p> <p><u>Zu § 10 Handwerkerhaus</u> Hier verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung eines "Handwerkerhauses" mit einem Mietzins von 8,00 €/m². Dabei handelt es sich um mietpreisgedämpftes Gewerbe. Diese Vereinbarung ist angemessenheitsrelevant und ist daher richtigerweise mit 33.000.000 € in die Angemessenheitsbetrachtung (Berechnungstool) aufgenommen worden. Ich bitte um Plausibilisierung der Summe. Darüber hinaus sollte die Höhe der Summe in den Vertragstext aufgenommen werden.</p> <p><u>§ 13 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin</u> Es ist eine vom MV abweichende Frist für die Fertigstellung der</p>	<p>ergänzt.</p> <p>Berücksichtigung Die vom Mustervertrag abweichenden Fristen wurden begründet. Weiterhin wurden die Flächen der Trägerwohnungen in Absprachen mit der Wohnungsbauleitstelle dahingehen berücksichtigt, dass sofern eine selbstständige Haushaltsführung möglich ist, sie anteilig als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen anzurechnen sind. Der Zusatz „anerkannt“ wurde bei den gemeinnützigen Trägern im städtebaulichen Vertrag entsprechend ergänzt.</p> <p>Berücksichtigung Die Aufwendungen für die Errichtung und den Betrieb des Handwerkerhauses wurden im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags plausibilisiert.</p> <p>Berücksichtigung Die vom Mustervertrag abweichenden Fristen wurden be-</p>
--	--	--	--	--

			<p>Fuß- und Radwege im Vertrag vereinbart. Ich bitte diese Abweichungen zu begründen oder andernfalls gemäß MV anzupassen.</p> <p><u>Zu § 14 Erschließung</u> In Abs. 1 fehlt die Vereinbarung der dauerhaften Unterhaltung der Kinderspielplätze und ist zu ergänzen. Der beigefügte Erschließungsvertrag (Anlage 11) ist noch im Entwurfsstand. Die Vertragsvereinbarungen zur Erschließung sind somit noch nicht vollständig und daher nicht prüfbar. Im Berechnungstool zur Angemessenheit (Anlage 5) werden 500.000€ für zusätzliche Erschließungskosten angesetzt, eine Kostenschätzung oder ähnliches liegt jedoch dem Vertrag nicht bei, auch wird im Vertrag keine Summe der Kosten genannt. Dies ist zu ergänzen und gegenwärtig nicht prüfbar.</p> <p><u>Zu § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen</u> Es fehlt die Angabe der Höhe der Kosten der vertraglich vereinbarten artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Vertragstext. Die Kosten sind nachträglich in den Vertragstext aufzunehmen und im Berechnungstool zu berücksichtigen. Im Tool wird lediglich eine Kostensumme von 500.000 € für Zauneidechsen aufgeführt. Diese Kosten fehlen im Vertragstext. Ich bitte um Ergänzung.</p> <p><u>Zu § 18 Errichtung einer Kindertageseinrichtung</u> Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Bau einer Kindertageseinrichtung im Vertragsgebiet. Die Kindertageseinrichtung ist weder im Bebauungsplan festgesetzt noch vertraglich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Zur dauerhaften Sicherung ist die Kindertageseinrichtung über eine Dienstbarkeit oder eine Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Darüber hinaus fehlt das Bedarfsberechnungsblatt zur Ermittlung der aus dem Wohnungsneubauvorhaben resultierenden Kitaplätze. Die Bedarfsberechnungsblatt ist dem Vertrag zwingend als Anlage beizufügen. Die im Vertragstext angegebene Spielfläche von 600 m² deckt nicht den Regelbedarf und sollte auf 750 m² (10 m²/Platz) korrigiert werden. Darüber hinaus ist die Flächensumme der Außenspielfläche (6-10 m²/Platz) in den Vertragstext und in die Anlage 15 aufzunehmen. Eine Betriebserlaubnis kann nur erteilt werden,</p>	<p>gründet.</p> <p>Berücksichtigung Die dauerhafte Unterhaltung der Kinderspielplätze sowie die Aufwendungen für die Erschließung wurden konkretisiert und in den Vertragstext aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die Kosten für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in den Vertragstext aufgenommen und im Berechnungstool berücksichtigt.</p> <p>Berücksichtigung Die Flächenangaben und Fristen zur Inbetriebnahme wurden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle korrigiert. Die Kindertageseinrichtung wurde vertraglich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Das Bedarfsberechnungsblatt ist nunmehr Anlage des städtebaulichen Vertrags.</p>
--	--	--	---	---

			<p>insofern im Umfeld der Kindertageseinrichtung ein ausreichendes Angebot an Spielfreiflächen nachgewiesen werden kann. Die Anlage 15 stellt den Lageplan für die Kindertageseinrichtung dar, jedoch fehlen hier die Verortung der Außenanlagen sowie die Quadratmeterangabe der Innen – und Außenflächen. In Abs. 3 wird die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung spätestens bei Bezugsfähigkeit von 90 % der Wohnungen vereinbart. Die Abweichung von 50 % gemäß MV bitte ich zu begründen oder andernfalls auf 50 % der WE anzupassen.</p> <p><u>Zu § 19 Mietpreis- und Belegungsbindungen</u> Die Geschossfläche Wohnen für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum unterscheidet sich innerhalb des Vertragstextes (23.000m² und 22.650 m²), der § 23 zugehörigen Anlage 17 (22.647m²) und dem Berechnungstool (23.024 m²). Ich bitte um Überprüfung und Anpassung. 30 % der Geschossfläche Wohnen entsprechen 23.024 m²; diese Geschossfläche muss mindestens für das mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen nachgewiesen werden. Die in Abs. 1a aufgeführte Annahme, die dort benannten Unterbringungsformen für Senioren stellen kein "Wohnen" im planungsrechtlichen Sinne dar, kann hier nicht geteilt werden. So lange eine Möglichkeit zur eigenständigen Haushaltsführung durch die Senioren nicht baulich oder organisatorisch dauerhaft ausgeschlossen ist, haben die benannten Unterbringungen an der Wohnnutzung teil und gehen entsprechend in die Berechnungsgrundlage ein. Ich bitte um Überarbeitung. Für Seniorenwohnungen kann lediglich der Nachweis für soziale Infrastrukturfolgebedarfe entfallen. Allerdings wäre hierfür eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 1 Nr. 8 BauGB erforderlich. In Abs. 8 bitte ich den falschen Bezug zu den Absätzen zu korrigieren.</p> <p><u>Zu § 20 Bürgschaften</u></p>	<p>Berücksichtigung Die Flächenangaben bezgl. der Geschossfläche Wohnen wurden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle korrigiert. Die Flächen für das Seniorenwohnen wurden in Absprachen mit der Wohnungsbauleitstelle dahingehen berücksichtigt, dass sofern eine selbstständige Haushaltsführung möglich ist, sie anteilig als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen anzurechnen sind.</p>
--	--	--	--	---

			<p>Ich bitte die Abs. 5 bis 7 des § 16 MV in den Vertragstext aufzunehmen.</p> <p><u>Zu § 21 Vertragsstrafen</u> In Bezug auf Abs. 4 des Vertragstextes, möchte ich darauf hinweisen, dass durch die vom MV abweichende aktuelle Formulierung etwaige Maßnahmen Dritter aus dem "Lager" der Vorhabenträgerin, welche zu einer Vertragsstrafe führen würden, ggf. nicht der VHT anzulasten sind. In Abs. 9 bitte ich Sie sich wegen Form der Zahlungsaufforderung und Länge der Frist am MV zu orientieren.</p> <p><u>Zu § 23 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.</u> Der Inhalt der zu bestellenden Dienstbarkeit ist nach Einmessung mit der Angabe der genauen Lage und Größe sowie der zuständigen Stelle zu auszufüllen. Eine Dienstbarkeit zur Sicherung der Nutzungsbindung als Kindertagesstätte fehlt und ist im Vertragstext aufzunehmen. Hilfsweise ist eine Sicherung über die Eintragung einer Baulast vorzusehen. Sollte die geplante Kindertagesstätte im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann eine Sicherung über die Dienstbarkeit/Baulast entfallen. In Abs. 4 bitte ich um Ergänzung der Bezeichnung der Flurstücke nach Einmessung.</p> <p><u>Zu § 28 Rücktrittsrecht</u> Das nach Abs. 3 formulierte Rücktrittsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin für den Fall, dass sie innerhalb von 18 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung keine Finanzierung für das Vorhaben erlangt oder keinen Generalübernehmer für die Realisierung vertraglich bindet, kann von Seiten der Wohnungsbauleitstelle nicht mitgetragen werden. Die wirtschaftliche und organisatorische Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin ist eine elementare Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens. Bei ihrem Wegfall noch vor Baubeginn eine bedingungslose Lösung vom Vertrag zuzulassen, erscheint sachlich nicht zu rechtfertigen. Überdies ist das Rücktrittsrecht in der gegenwärtigen Formulierung ohne zeitliche Schranken, so dass es auch mitten im</p>	<p>Berücksichtigung Die Angaben zu den leistenden Bürgschaften und den Vertragsstrafen wurden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle in den Vertrag aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die Angaben zu den leistenden Bürgschaften und den Vertragsstrafen wurden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle in den Vertrag aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die zu bestellenden Dienstbarkeiten wurden nach Einmessung mit der Angabe der genauen Lage und Größe sowie der zuständigen Stelle zu ausgefüllt und im Vertragstext aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die formulierten Rücktrittsechte wurden in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle korrigiert und angepasst.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Bau ausgeübt werden könnte. Dies kann von hier aus nicht akzeptiert werden.</p> <p><u>Folgende Anmerkungen bestehen zu der Begründung des Bebauungsplanentwurfs/zum Bebauungsplanentwurf von Februar 2022:</u></p> <p>In Bezug auf die Formulierungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bitte ich in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf die aktuelle Leitlinie vom 1. November 2018 zu verweisen.</p> <p>Bei der Formulierung zur Herstellung des förderfähigen Wohnanteils von 30 % bitte ich zu ergänzen, dass die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) herzustellen sind.</p> <p>Im Plangebiet (SO 2) soll eine modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit 300 Plätzen realisiert werden. Um einen Abzug im Rahmen der Geschossflächenberechnung zu erzielen, ist zwingend eine entsprechende Festsetzung (MUF) im Bebauungsplan vorzusehen. Andernfalls wird diese Fläche der GF Wohnen hinzugerechnet.</p> <p>Die Angabe, dass der entstehende Bedarf an Kita-Plätzen nicht in der Bezirksregion gedeckt werden kann, wird lediglich als Stellungnahme der frühzeitigen TÖB vom Jugendamt auf S. 250 aufgenommen. Dies sollte auch unter Städtebaulicher Vertrag, Soziale Infrastruktur auf S. 177 ergänzt werden.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.</p>	<p>Berücksichtigung Die redaktionellen Hinweise zur Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend den Sachverhalten der Stellungnahme korrigiert.</p> <p>Berücksichtigung Die modulare Unterkunft für Geflüchtete ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vertraglich gesichert.</p> <p>Berücksichtigung Die Angabe, dass der entstehende Bedarf an Kita-Plätzen nicht in der Bezirksregion gedeckt werden kann, wurde im Kapitel Städtebaulicher Vertrag, Teilkapitel Soziale Infrastruktur auf S. 177 ergänzt. Das Bedarfsberechnungsblatt für den Bedarf an Kitaplätzen wurden seitens des bezirklichen Jugendamtes zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung.</p>
28	Senatsverwaltung	28.1	StEP Verkehr	Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und –organisatori-	

<p>für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz</p> <p>Mobilität/IV B</p> <p>13.05.2022</p>				<p>scher Sicht werden zum Bebauungsplan-Entwurf 7-95 ("Marienhöfe") seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilungen IV und VI folgende Hinweise und Anmerkungen für die weitere Bearbeitung des B-Planverfahrens gegeben:</p> <p>Zur Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>S. 14</u> Die Karten des übergeordneten Straßennetzes stehen nunmehr mit Stand 12/2021 für den Bestand 2021 und für die Planung 2030 auf der Internetseite der SenUMVK zur Verfügung https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassen-netz/ - <u>S. 195</u> Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr ist unter dem Titel "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet worden und kann seit März 2021 unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/ Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung nur mit Stand vom März 2011 enthalten. Die Karten werden fortlaufend aktualisiert und sind vom StEP Verkehr losgelöst zu betrachten - Es liegen mittlerweile Angaben zu Verkehrsbelastungen für das Jahr 2019 vor. Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht kann unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/#strassenverkehrszaehlung. 	<p>Berücksichtigung Die Angaben zum übergeordneten Straßennetz wurden entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Berücksichtigung Die redaktionellen Hinweise zum übergeordneten Straßennetz wurden entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme angepasst.</p>
		28.2	Verkehrsführung i Plangebiet	<p>Zum Planentwurf Die Bezeichnung und Ausweisung der Verkehrsfläche zwischen</p>	<p>Kenntnisnahme Aufgrund der Tatsache, dass mangels verfügbarer Flächen</p>

				<p>MU3 und dem Angerbereich (Private Parkanlage mit Spielanlagen) als "Fußgängerbereich" steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Freigabe für Fuß- und Radverkehr sowie (in Ausnahmefällen) für Kfz-Verkehr. Gemäß Teilbericht "Machbarkeitsstudie Radverbindung Prellerweg – Attilastraße" (LK ARGUS 03.03.2022) soll die Radverbindung im mittleren Teil die innere Erschließungsstraße des Vorhabengebiets (zwischen Anger und den Häusern 5, 6, 7) nutzen.</p>	<p>in der Röblingstraße die Umsetzung der Radverkehrsplans Berlin mittelfristig nicht möglich ist, wurde eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Nord-Süd-Radverbindung durch das Plangebiet als Ersatzroute erstellt. Der Radweg verläuft sowohl durch die verkehrsberuhigten Bereiche als auch durch den Fußgängerbereich. Die Befahrbarkeit der entsprechenden Flächen für den öffentlichen Radverkehr wird durch die textlichen Festsetzungen 6.1-6.3 gewährleistet. Die Führung des Radverkehrs ist Bestandteil der Gutachten zur inneren Erschließung. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche soll der Radverkehr über die Fahrbahn geführt werden. Der Fußgängerbereich im Zentrum des Plangebiets soll hingegen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.</p>
		28.3	Planfeststellung	<p>Zum Projekt- sowie dem Freianlagenplan In Höhe von Haus 9 ragt das Plangebiet in die Bahnflächen hinein. Das sollte noch einmal geprüft werden, da der B-Plan dort selbst noch an der Grenze zum Bahngelände ist. Bei den vorliegenden Flächen handelt es sich um gewidmete Bahnflächen, die Flächen liegen direkt an der Trasse der im Bau befindlichen Dresdner Bahn. Der FNP-Änderung kann nur zugestimmt werden, sofern die planfestgestellten Flächen (u.a. Trasse, Böschungsbereich, Lärmschutzwand) für den Ausbau der Dresdner Bahn hiervon nicht berührt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass perspektivisch ein zusätzlicher Zugang am nördlichen Ende des Bahnsteiges des S-Bahnhofes Attilastraße nicht auszuschließen ist. Hierbei wäre eine Anbindung an die Tejastraße und den Steglitzer Damm vorzusehen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Hinweise der Stellungnahme erneut geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine rd. 90 m² große betriebsnotwendige Fläche betroffen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher vor Festsetzung angepasst.</p>
		28.4	ÖPNV	<p>Zum ÖPNV Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass im umliegenden Straßenland keine ausreichenden Verkehrsqualitäten (unter anderem) für den ÖPNV erreicht werden: <i>"Die Überlastung der bestehenden Knotenpunkte ist aus Sicht des Umweltverbundes für den Busverkehr ein sehr negatives Er-</i></p>	<p>Kenntnisnahme An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr zurückzuführen, sondern auf die</p>

			<p><i>gebnis. Dem Linienbusverkehr stehen größtenteils keine eigenen Verkehrswege zur Verfügung. Stehen die Kfz im Stau, steht auch der Bus im Stau. Das mögliche Alternativangebot zum Kfz wird dadurch in seiner Attraktivität abgeschwächt."</i></p> <p>Die Analyse wird geteilt, es ist daher im B-Plan eine sehr restriktive Stellplatzausweisung vorzunehmen, um die zusätzliche Belastung so gering wie möglich zu halten. Dies entspricht auch der Vorgabe des StEPMove. Dieser sieht einen Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 für neue Quartiere vor.</p> <p>Darüber hinaus sind Maßnahmen (ÖV-Bevorrechtigung, Bussonderfahrstreifen) zu entwickeln, die eine verbesserten Busverkehr ermöglichen. In diesem Zusammenhang sollten folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Tagesverkehr der Linie 184 werden heute 6 Fahrten sowie zusätzliche Verstärkerfahrten in der HVZ angeboten. Zukünftig ist eine Angebotsausweitung auch angesichts der B-Plangebietes Marienhöhe notwendig. Zwischen Röblingstraße und S-Bahn Brücke Attilastraße entstehen jedoch bereits heute Fahrzeitverluste für die Linie 184. Insbesondere aus Osten kommend im Zulauf auf die Kreuzung Röblingstraße und im Bereich des Knotenpunktes Ringstraße. Daher ist ein Bussonderfahrstreifen (ggf. mit Radverkehr) zwischen der Röblingstraße und S-Bahnbrücke in Fahrtrichtung Lankwitz gerechtfertigt. Dieses Thema ist bereits in gemeinsamen Sitzungen mit dem Verkehrsgutachter von BVG und dem ÖPNV-Aufgabenträger vorgetragen worden. Im Verkehrsgutachten wird dazu Folgendes ausgeführt: <p><i>"In Vorgriff auf die Ausgestaltung des Anschlussknotenpunktes der Marienhöhe an die Attilastraße wurde mit SenUVK (Abt. IV B) ein Querschnitt entwickelt, der den Ansprüchen des Mobilitätsgesetzes gerecht wird. Unter der Maßgabe, die vorhandene Fahrbahnbreite nicht zu verändern (11 m) wurde in Fahrtrichtung Osten ein Radfahrstreifen auf 3,00 m Breite zzgl. Protektion (1,00 m Breite) unterstellt. Die Restfahrbahn wird mit zwei Fahrstreifen je 3,50 m aufgeteilt. In Fahrtrichtung Westen wird der Radverkehr auf einem Radweg (2,30 m Breite) geführt." (S.48)</i></p> 	<p>allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen.</p> <p>Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.</p> <p>Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.</p> <p>Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöhe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen Verkehrspolitischen Änderungen.</p> <p>Für die rund 840 Wohneinheiten im Plangebiet werden 317 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, was einen Stellplatzschlüssel von 0,4 (aufgerundet) pro Wohneinheit ergibt. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls zu einer Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben.</p> <p>Diese Umstände wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches diese Sachverhalte berücksichtigt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet Wohnenden und Beschäftigten aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Attilastraße eher die schienengebundenen Angebote des ÖPNV nutzen werden. Aufgrund der alternativen Angebote für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit der Röblingstraße langfristig aufgrund der Anforderungen des Mobilitätsgesetzes nicht beeinträchtigt wird.</p>
--	--	--	---	---

				<p>Es wird vom ÖPNV-Aufgabenträger darauf hingewiesen, dass die Attilastraße zum ÖPNV-Vorrangnetz gehört. Gemäß § 33 MobG (insbesondere Abs. 4) müsste in diesem Fall ein Nachteilsausgleich für den ÖPNV bei einem dauerhaften Eingriff in die Straßenverkehrsinfrastruktur erfolgen. Des Weiteren müsste dem ÖPNV als Teil des Umweltverbundes Vorrang vor dem MIV auch bei der Straßenraumaufteilung eingeräumt werden (§26 (5) MobG). Der bisherige Entwurf nimmt diese gesetzliche Regelung nicht auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch auf der Röbling- und der Gersdorfstraße besteht heute bereits ein Engpass. Daher sieht die BVG eine Fahrzeiterhöhung in der HVZ von 4 auf 7 Minuten im Fahrplan vor, um die Fahrplanpünktlichkeit der Linie zu stabilisieren. Diese Problematik wird sich mit dem B-Plan weiter verstärken, da laut Verkehrsgutachten hier die meisten Verkehrszuwächse zu erwarten sind. Daher sollten im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geeignete verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Sicherung der Fahrplanstabilität erarbeitet werden (LSA Bevorrechtigung). - Auch in der Ringstraße und auf dem Steglitzer Damm sind bereits heute 6 Fahrten im Tagesverkehr unterwegs. In der HVZ fahren zusätzliche Verstärker (Linie 282). Der NVP sieht darüber hinaus eine zusätzliche Buslinie zwischen Mariendorf und Steglitz vor. Daher sind hier zukünftig 9 bis 12 Fahrten zu erwarten. Diese reichen für die Anordnung eines Besonderfahrstreifens aus, was im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen wäre. <p>Sie o.g. Anforderungen zur Förderung des ÖPNV sind nur durch eine Abwägung zu Lasten der Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr sowie der Baumstandorte umsetzbar. Vor allem in der Attilastraße ist aufgrund der begrenzten straßenräumlichen Flächenverfügbarkeit und der vorhandenen Baumstandorte eine Busspur bei Aufrechterhaltung des Kfz-Verkehrs nur durch Eingriffe in die Bäume und zu Lasten der vorhandenen Radverkehrsanlagen möglich. Weiterhin ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche durch Flächenerwerb äußerst problematisch und zeitnah nicht umsetzbar.</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>Aus diesem Grund muss seitens SenUMVK eine abwägende Entscheidung und Prioritätensetzung für die Gestaltung des Straßenraumes insb. im Zuge der Attilastraße getroffen werden, die dann für den B-Plan 7-95 als Grundlage für die Anbindungspunkte des B-Plangebietes dienen müsste.</p> <p>SenUMVK ist bereits an die Stadträtin für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg, Frau Ellenbeck herangetreten, um die Position zum Erhalt oder Verzicht auf den vorhandenen Baumbestand zu klären.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass wir Anfang Juni 2022 hier die endgültige abgewogene Entscheidung als Grundlage für die weitere verkehrliche Erschließungsplanung des o.g. B-Planes mitteilen können. Wir sind bereits u.a. mit dem Investor sowie dem Verkehrsplanungsbüro VCDB in Kontakt, um sie über den weiteren Sachstand zu informieren.</p>	
<p>29</p>	<p>Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz - Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Grünflächen</p> <p>16.05.2022</p>			<p>Zu dem Entwurf des B-Planes 7-95 nehmen wir aus Sicht des FB Grünflächen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Seite 79 Punkt 2.4.2 Schutzgüter, Tiere und die biologische Vielfalt</u></p> <p>Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Fällung von 18 Straßenbäumen geplant (6 Bäume an der Attilastraße und 12 Straßenbäume an der Röblingstraße). Auch wenn hierfür eine Wertermittlung und Ausgleichszahlung nach der Methode Koch vorgesehen ist, kann der FB Grünflächen dem massiven Verlust an Straßenbäumen nicht zustimmen.</p> <p>Müssen Straßenbäume aufgrund von Erschließungsmaßnahmen oder Bauvorhaben gefällt werden, so stehen diese Standorte auf Dauer keiner Straßenbaumpflanzung mehr zu Verfügung. In der Gesamtheit betrachtet verliert der Bezirk dadurch potentielle Baumstandorte und es ist dem Bezirk nicht möglich, eine positive Baumbilanz zu erreichen. Die von den Ausgleichszahlungen geleisteten Straßenbaumpflanzungen erhöhen nicht die Anzahl der Bäume im Bezirk, da gleichzeitig auch für Bushaltestellen, Leitungsanschlüsse, unterirdische Einbauten, Rettungswege, Stellflächen für Fahrräder, E-Roller, Schilder, Werbetafeln etc. diverse Baumstandorte ersatzlos entfallen.</p> <p>Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist daher eingehend zu un-</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ist zutreffend, dass durch die Knotenpunktgestaltungen Straßenbäume gefällt werden müssen. Jedoch ist anzumerken, dass im Rahmen der Knotenpunktplanung auch Baumpflanzungen zum Ausgleich vorgesehen werden. Die geplanten Baumfällungen sind für die vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen und die Erschließung des Gebiets zwingend erforderlich. Der Freianlagenplan wird als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert und stellt die Pflanzung von ca. 400 Bäumen im Plangebiet dar, darunter ca. 150 mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 – 18 cm. Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen von 78 Bäumen (fünf mit StU von 18 – 20 cm, 26 mit StU von 16 – 18 cm und 47 mit StU von 14 – 16 cm) wird damit deutlich überstiegen.</p> <p>Ferner ist anzumerken, dass mit der Planung dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt wird und gewerbliche Bauflächen qualifiziert werden. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der</p>

				tersuchen, welche Straßenbaumfällungen wirklich zwingend notwendig sind. Ggf. sind bauliche Veränderungen vorzunehmen, um die Straßenbäume zu erhalten und die Anzahl der Fällungen auf ein Minimum zu reduzieren. Weitere Anmerkungen zum B-Plan-Entwurf sind zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht des FB Grünflächen nicht vorhanden.	Bauleitplanung ist.
30	IT-Dienstleistungszentrum Berlin 20.05.2022		IT-Infrastruktur	das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigefügt. Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan/Planfeststellungsverfahrens, gemäß Ziffer 7-95 der textlichen Festsetzung. Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig. Anlagen: Legende 2022-003507.pdf	Kenntnisnahme. Da sich die Anlagen des IT- Dienstleistungszentrum innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befinden, ist eine Sicherung der Anlagen nicht erforderlich. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
31	DB AG - DB Immobilien 20.05.2022	31.1	Geltungsbereich, Planfeststellung	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Zum Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG, die berücksichtigt werden müssen. <u>Immobilienrelevanten Belange</u> Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes östlich der Bahnstrecke: (6172) Berlin-Tempelhof – Berlin- Mariendorf in Höhe km: ca. 25,15 – 25,92 bahnlinks befindet. Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g.	Berücksichtigung

				<p>Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Plangebietes des o.g. Bebauungsplanes gewidmete Bahnflächen im Verfahrensgebiet befinden.</p> <p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.</p> <p>Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Die kommunale Überplanung der Fläche (siehe Anlage: Stellungnahme der DB Netz AG) ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).</p> <p>Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Hinweise der Stellungnahme erneut geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine rd. 90 m² große betriebsnotwendige Fläche betroffen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher vor Festsetzung angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstandsflächen der geplanten Bebauung vollständig auf den privaten Grundstücksflächen befinden. Eine Belastung der Grundstücke der Deutschen Bahn kann daher ausgeschlossen werden.</p>
		31.2	Beeinträchtigung von Bahnflächen	<p><u>Infrastrukturelle Belange</u></p> <p>Durch die Vorhaben zum Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach § 4 AEG und § 2 EBO die Deutsche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten.</p> <p>Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten "Bestandsschutz" im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.</p> <p>Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch während der Realisierung des Bauvorhabens, ist eine Beanspruchung und Beeinträchtigung der Bahnflächen auszuschließen. Die folgenden Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

			<p>Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.</p> <p>Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Betriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage.</p> <p>Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich</p>	
--	--	--	--	--

				<p>der Bahnanlagen verhindern. Auf Grund des Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 "Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten" wieder erneuert werden. Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Das anfallende Regenwasser im Plangebiet ist gemäß textlicher Festsetzung vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften. Die Vollzugsfähigkeit der Planung wurde gutachterlich nachgewiesen und die Realisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts wurde durch planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet.</p>
		31.3	Freiraumgestaltung	<p>Jegliche Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Adresse zu bestellen: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, Kriegsstraße Inhaltsübersicht DB Ril 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle": - 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721/938-5965, Fax 069/265-57986, dzd-bestellservice@deutschebahn.com. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen. Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anforderungen die Freianlagengestaltung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern betreffen die dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Zulassungsverfahren. Die folgenden Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

				<p>m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben. <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter. - Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises. - Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone. <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.</p> <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.</p> <p>Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Vor Brücken und Durchlässen muss ein Mindestbereich der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den</p>	
--	--	--	--	---	--

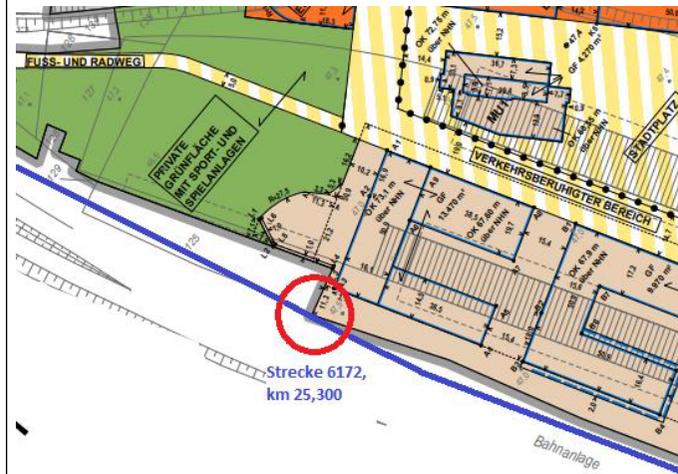
				<p>Bauwerken durchführen zu können. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen.</p>	
		31.4	Verkehrsemissionen	<p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Bahntrassen wurden gutachterlich untersucht und es wurden Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestimmt und planungsrechtlich gesichert. Hierbei wurden sowohl die Auswirkungen durch Lärm, Elektromagnetismus sowie durch Erschütterungen betrachtet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
		31.5	Sachverhaltsdarstel-	Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunter-	Kenntnisnahme.

			lung	<p>nehmen DB Netz AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich zum o.g. Planverfahren separat Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren. Wir fügen diesem Schreiben in der Anlage die Stellungnahmen der DB Netz AG, hier: Region Ost, Netz Berlin, Investitionsplanung- und Segmentsteuerung, Herr XXXX vom 17.05.2022 bei und bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o.a. Stellungnahmen. Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen dieser Stellungnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com zu senden. Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
		31.6	Sachverhaltsdarstellung	<p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6172) Berlin-Tempelhof – Berlin- Mariendorf. Wir behalten uns vor, weiterhin unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg im Näherungsbereich zu beteiligen. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt</p>	Kenntnisnahme. Weitergabe an Bauherren. Sachverhaltsdarstellung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

				<p>und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt. Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html. Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link: https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP. Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen. Anlage: - Stellungnahme der DB Netz AG vom 17.05.2022</p>	
31.1	DB Netz AG Berlin 17.05.2022			<p>Dem Bebauungsplan wird vom AIM Netz Berlin, unter Beachtung der nachfolgenden Punkte, zugestimmt:</p> <p>1. Wir weisen darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplans 7-95 im Westen durch als Bahnfläche gewidmete Flächen begrenzt wird. Folgende Strecken verlaufen westlich des Bebauungsplangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die nicht elektrifizierte Verbindungskurve Berlin Südkreuz Süd – Berlin-Tempelhof (Strecke 6172), • zukünftig die Strecke 6135 (sog. Dresdner Bahn, Wiederaufbau bis 2025), • die S-Bahnstrecke 6035 und • die Strecke 6132 (sog. Anhalter Bahn). <p>Aufgrund dieser Tatsache ist von einer erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastung des Planungsgebiets durch den Schienenverkehr zu rechnen. Hierzu sind, falls noch nicht erfolgt, entsprechend</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine schalltechnische Untersuchung und • ein Erschütterungsgutachten <p>mit der Betriebsprognose 2030 der DB Netz AG, unter Berücksichtigung aller Strecken, zu erstellen.</p> <p>2. Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen, um vor Emissionen der in der</p>	<p>Berücksichtigung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Erschütterungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt und es wurden Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm sowie Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierzu zählen neben der lärmrobusten Stellung der Gebäude, der phasenweise Realisierung des Städtebaus, der Umsetzung einer hoch schallabsorbierenden Schallschutzwand auch passive Maßnahmen, wie z. B. besondere Fensterkonstruktionen. Durch diese Vielzahl an Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Eine Kostenübernahme aufgrund immissionschutzrechtlicher Probleme ist somit nicht zu befürchten.</p>

Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken zu schützen.
Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.

3. Bei Planungs- und Bauvorhaben Dritter in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist, zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes, das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich. Insbesondere ca. im Km 25,300 der Strecke 6172 scheint der Sicherheitsabstand nicht eingehalten zu sein (siehe nachfolgender Screenshot – blaue Linie → Strecke 6172).



Hier fordern wir zwingend die Anpassung des Bebauungsplangebietes, denn der Bebauungsplan erstreckt sich nach der aktuellen Darstellung auf eine als Bahnfläche gewidmete Fläche.

4. Zur textlichen Festsetzung 4.6: Lärmschutzwände parallel zu Bahnanlagen müssen gemäß der Ril. der Deutschen Bahn AG zur Bahnseite ebenfalls hochabsorbierend ausgeführt werden, um die Schall-reflexionen zu reduzieren und den Schutz der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten. Sie sind konstruktiv mindestens nach den Vorgaben der

Berücksichtigung

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Hinweise der Stellungnahme erneut geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine rd. 90 m² große betriebsnotwendige Fläche betroffen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher vor Festsetzung angepasst.

Berücksichtigung

Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.6 vorgesehenen Lärmschutzwand ist bahnseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Die weiteren zu berücksichtigen technischen Anforderungen und Regelwerke der Deutschen Bahn wer-

				<p>Deutschen Bahn AG (KoRil. 804) auszuführen. Darüber hinaus ist der Errichter der Lärmschutzwand zu einer Prüfung mindestens nach den Regelwerken der Deutschen Bahn (KoRil. 804) des Bauwerkes zu verpflichten. Das Ergebnis der Prüfungen ist der DB Netz AG vorzulegen.</p> <p>5. Des Weiteren ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes, insbesondere der Schutz vor unbefugtem Betreten, sicherzustellen. Hierzu ist zum Beispiel ein mind. 2 m hoher durchgängiger Stabmattenzaun durch den Vorhabenträger auf der Grundstücksgrenze aufzustellen.</p> <p>6. Wir möchten zusätzlich noch darauf hinweisen, dass es perspektivisch jederzeit aus betrieblichen Gründen erforderlich sein kann, dass Züge bzw. Lokomotiven auf Höhe des Bebauungsplangebietes mit laufenden Dieselmotoren stehen müssen (die Strecke 6172 ist nicht elektrifiziert). Darüber hinaus kann es deshalb zu regelmäßigen Brems- und Anfahrgeräuschen kommen und es muss ebenfalls mit Pfeifgeräuschen aus dem Eisenbahnbetrieb gerechnet werden. Daher möchten wir nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine Wohnbebauung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bahnstrecken als sehr kritisch angesehen wird. Zum einen aus den Aspekten des Lärmschutzes und aufgrund der zuvor genannten Deselemissionen.</p> <p>7. Die DB ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu beteiligen.</p>	<p>den an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Berücksichtigung Die erforderlichen Schutzmaßnahmen für die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Die Anforderungen werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Berücksichtigung Die Auswirkungen des Bahnverkehrs wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermittelt und festgesetzt.</p>
32	Landesdenkmalamt Berlin 20.05.2022		Denkmalschutz	<p>Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 17. Dezember 2020. Die Denkmale in der Umgebung sind in der Begründung vollständig und korrekt genannt. In unserer vorangegangenen Stellungnahme hatten wir auf den Umgebungsschutz des Gartendenkmals Marienhöhe hingewiesen. Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe ist zwar selbst nicht denkmalgeschützt, bildet aber mit ihrer kleinteiligen und</p>	<p>Kenntnisnahme Im Bereich des GE5 entlang der Röblingstraße befinden sich bereits im Bestand mehrere Gebäude mit 4 Vollgeschossen. Die geplante Festsetzung von 4 Vollgeschossen orientiert sich daran. Der Stellungnahme ist ferner nicht zu entnehmen, weshalb die geplante Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen eine Störung des Charakters der östlich der Röblingstraße gele-</p>

				<p>niedrigen Bebauung (meist nur 1 Vollgeschoss) das prägende Umfeld des Gartendenkmals. Wir machen darauf aufmerksam, dass die an der westlich gegenüberliegenden Seite der Röblingstraße gelegene Bebauung diesen kleinteiligen Charakter der prägenden Umgebung nicht stören darf und bitten daher um Reduzierung der straßenbegleitend ermöglichten Bebauung im GE 5 auf die Höhe von 3 Vollgeschossen, was immer noch deutlich über den eingeschossigen Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite hinausgeht. Richtigerweise wurde in der Abwägung entgegnet, dass im GE 5 bereits Bestandsgebäude mit 4 Vollgeschossen vorhanden sind. Diese können daher als Maßstab für eine städtebaulich verträgliche ergänzende Neubebauung herangezogen werden. Dies muss aber auch für eine Bebauung des Kreuzungsbereichs Attila-/Röblingstraße gelten. Die hier ermöglichten 6 Vollgeschosse würden einen unverträglichen Maßstabssprung gegenüber der eingeschossigen Nachbarbebauung bedeuten, was aufgrund der genau an dieser Stelle auf die Straße treffenden, ausdrücklich als Teil des Gartendenkmals ausgewiesenen Zuwegung zur Marienhöhe Auswirkungen auf den Umgebungsschutz des Gartendenkmals hat. Daher bitten wir für den Bereich an der Röblingstraße und deren Kreuzung mit der Attilastraße um eine Reduzierung der maximal zulässigen Geschosse auf 4 Vollgeschosse.</p> <p>Wie in unserer vorherigen Stellungnahme erläutert ist dabei die Festsetzung einer maximal möglichen Gebäudehöhe auf Höhe der Traufkante oder Attikahöhe der Bestandsgebäude einer Festsetzung maximal möglicher Geschossigkeiten vorzuziehen, da die Geschosshöhen in Gewerbegebieten u. U. auch unerwartete Höhen erreichen können. Gleiches gilt für das GE 4 und das GE 3 wegen seiner Nachbarschaft zur Lindenhofsiedlung.</p>	<p>genen Bestandsbebauung darstellt und inwiefern hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten des Belangs der Schaffung von Gewerbeflächen bestehen. Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe genießt, wie auch in der Stellungnahme dargelegt, keinen Denkmalschutz. Die Schaffung von Gewerbeflächen sowie die Ausnutzung vorhandener etablierter Gewerbeflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs einer innerstädtischen, gut angebundene Fläche sind hier als gewichtige Gründe für die vorgesehene Planung und seine städtebauliche Dichte anzusehen.</p> <p>Nach dem städtebaulichen Konzept soll das Quartier einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Gewerbeflächenmarkts schaffen. Dazu ist eine maßvolle Verdichtung erforderlich.</p>
33	Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz - Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Straßen	33.1	Planzeichnung	<p>Planzeichnung: Weiterhin steht die Lage der Ausweisung der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Attilastraße und der Röblingstraße unter dem Vorbehalt der Zustimmung von Sen UMWK zum Anschluss der Straßen an die überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen, hier auch hinsichtlich der Signalisierung des Knotenpunktes. Bei den durchgeführten Abstimmungsrunden mit dem Bezirk, der Senatsverwaltung und dem Investor ist noch keine</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzungen bzgl. des Straßenprofils der Röblingstraße berücksichtigen sowohl die Belange des Verkehrs, als auch die privaten Belange der angrenzenden Eigentümer_innen. Eine Verbreiterung des Profils über den jetzigen Bestand ist hinaus ist kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar, weshalb nur an den neu geplanten Querungen (Mariendorfer Weg) sowie am neu umzusetzenden Knotenpunkt zur</p>

	17.05.2022			<p>abschließende Lösung gefunden worden. Die Führung der Straßenbegrenzungslinien in der Röblingstraße muss sich an den vorhandenen ff. Straßenfluchtlinien orientieren und nicht an dem Verlauf der vorhandenen Zäune. Die Situation für Fußgänger ist in dieser Straße bereits jetzt sehr eng und nicht barrierefrei. Die Anzahl der Fußgänger wird durch die Bebauung eher noch zunehmen. Deshalb ist ein Zurückgehen vom geltenden Recht für den FB Straßen unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes für Fußgänger nicht möglich. Auch für die nördliche Erschließung erscheint eine breitere Verkehrsfläche nötig. Diese Stellungnahme wird weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Erschließung des Gebiets das bestehende Straßenraumprofil aufgeweitet werden soll. Zur Entlastung der Röblingstraße sollen die aus dem Mobilitätsgesetz Berlin resultierenden Flächenbedarfe bzgl. Rad- und Fußverkehr alternativ durch das Plangebiet geführt werden.</p>
		33.2	Fuß- und Radweg	<p>Zu den privaten Fuß- und Radwegen muss seitens des FB Straßen der Hinweis erfolgen, dass Breiten < 5,00 m (besser 5,50 m) – hier in Richtung Marienhöher Weg - nicht dem Standard einer öffentlichen Straße entsprechen. Eine spätere Übernahme seitens des Fachbereichs Straßen ist daher ausgeschlossen. Grundsätzlich erscheint eine Breite von 3,20 m für Fußgänger und Radfahrer auch für eine private Verkehrsfläche zu gering, die für die Allgemeinheit freigegeben wird. Insbesondere da diese Verkehre gemäß Umweltbericht (Seite 110 der Begründung) zur Entflechtung durch das neue geplante Stadtquartier geführt werden sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die im Gebiet vorgesehenen Fuß- und Radwege weisen fast überall eine Breite von mindestens 5,0 m auf. Dies betrifft insbesondere die im Plangebiet vorgesehene Nord-Süd Verbindung, die die Röblingstraße entlasten soll. Nur in einem Teilbereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet GE2 und urbanen Gebiet MU2 kann eine Mindestbreite von 5,0 m nicht eingehalten werden. Diese Verbindung stellt eine zusätzliche Verbindung in Ost-West-Richtung dar und dient nicht der Entflechtung der Verkehre in der Röblingstraße. Eine spätere Übernahme in das Fachvermögen des Bezirks ist hier nicht vorgesehen. Es werden innerhalb des Plangebiets grundsätzlich nur private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt.</p>
		33.3	Städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsverträge	<p>Städtebaulicher Vertrag: § 14: Der Umbau der Einmündungen Röblingstraße und Attilastraße als öffentliches Straßenland muss dezidiert aufgenommen werden; dies gilt ebenso für die LSA (siehe Hinweis Sen UMVK, Bereich Lichtsignalanlagen, vor kurzem an Sie versendet). Auch eine ggf. notwendige Querungshilfe in Höhe des Marienhöher Weges (ggf. mit LSA) in der Röblingstraße (siehe Verkehrsgutachten). § 20: Die Bürgschaften beinhalten nicht die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Hier fehlt dann entweder ein Hinweis auf den Erschließungsvertrag oder sie ist mit aufzunehmen. Da</p>	<p>Kenntnisnahme Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte und der Querung in Höhe des Mariendorfer Wegs wird in separaten Erschließungsverträgen geregelt und mit den jeweiligen Trägern der Straßenbaulast abgestimmt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind keine Regelungen zu Bürgschaften zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen notwendig. Der Umbau der Knotenpunkte ist nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, sondern ist mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern in separaten Erschließungsverträ-</p>

				dieser noch nicht abgeschlossen werden konnte, ist eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag sinnvoll. Anlage 4: Die Grenzen des Vertragsgebietes sind noch anzupassen, was die umzubauenden Flächen betrifft. Auch der städtebauliche Vertrag sollte mindestens eine Anlage der umzubauenden Verkehrsflächen beinhalten und nicht nur einen Mustererschließungsvertrag ohne Inhalt.	gen abzusichern.
		33.4	Abfallwirtschaft	Freianlagenplan: Weiterhin scheinen die Unterflurmüllbehälter im Vorgartenbereich aufrechterhalten worden zu sein, gegen die sich der FB Straßen in der Röblingstraße bereits frühzeitig ausgesprochen hat. Einem Schwenken über den Fußweg kann nicht zugestimmt werden. Das Be- und Entladen muss vom Privatgelände aus erfolgen. Die Standorte sind entsprechend umzulegen.	Kenntnisnahme Die konkrete Ausgestaltung der Müllabfuhr kann im Rahmen der anhängigen Erschließungsplanung und den abzuschließenden Erschließungsverträgen geregelt werden.
		33.5	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten: In dem Verkehrsgutachten ist eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung nicht zu finden. Insgesamt muss hier noch mehr in die Einzelheiten gegangen werden, z. B. muss auch die innere Erschließung betrachtet werden, die Auswirkungen auf das öffentliche Verkehrsnetz hat sowie die Organisation Ein-/Ausfahrt Tiefgarage und die beiden Teilknoten mit Maßen und Schleppkurven versehen werden. Bei einer kurzfristigen Besprechung mit der SenUMVK konnte kein Konsens zu einer Lösung gefunden werden. Weitere Gespräche in dieser Runde mit SenUMVK, dem Investor und dem Straßenbaulastträger müssen noch geführt werden, damit eine abschließende Klärung der Erschließungssituation gefunden werden kann. Diese kann nicht durch eine Abwägung im Bebauungsplanverfahren ersetzt werden (andere Rechtsgrundlage). Dann muss diese Lösung entsprechend im Bebauungsplan und im Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden. 4.5.6 Querung am Marienhöher Weg Seite 89: Wenn diese vorgesehen ist, ist die Umsetzung auch in den Städtebaulichen Vertrag (siehe dort) mit aufzunehmen. Die Lage der Querungsstellen in der Röblingstraße (Nord) kulli-	Kenntnisnahme Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte und der Querung in Höhe des Mariendorfer Wegs wird in separaten Erschließungsverträgen geregelt und mit den Trägern der Straßenbaulast abgestimmt. Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.

				diert mit den ausfahrenden Fahrzeugen aus den vorgesehenen Gehwegüberfahrten. Hier muss die Lage aufgrund der Schleppkurven entsprechend angepasst werden.	
		33.6	Lärmminderung	Begründung: I. 2. 4 Lärmschutz: Seite 68 Eine lärmarme Ausbildung des Fahrbelages im nächsten Sanierungszyklus des FB Straßen (wann?) kann nicht auf das Vorhaben angerechnet werden. Wo ist die MUF verortet? Dies könnte Auswirkungen auf die Erschließung haben, wenn dort besondere Anlieferungen erfolgen müssen.	Kenntnisnahme Die MUF befindet sich im Sondergebiet SO2 an der Röblingstraße und wird analog den Einzelhandelsflächen durch die Tiefgarage beliefert.
		33.7	Knotenpunkte, Gebietsanbindung	III. 3.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen 3.4.2.1 Seite 147 Hier ist das gute Angebot an Radverkehrsanlagen aufgrund der Breite nicht gewährleistet (siehe auch Planzeichnung, Stellungnahme oben). Die Anbindung an der Attilastraße über eine doppelte LSA ist seitens der SenUMVK noch nicht bestätigt. Das Gleiche gilt für die Ausfahrt an der Röblingstraße ohne LSA.	Kenntnisnahme Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte und der Querung in Höhe des Mariendorfer Wegs wird in separaten Erschließungsverträgen geregelt und mit den Trägern der Straßenbaulast abgestimmt. Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.
		33.8	Baulasten	III. 3.4.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen Seite 149: Hier gilt das bereits zur Planzeichnung Gesagte: Einer Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbau vor Ort kann aufgrund des Mobilitätsgesetzes nicht zugestimmt werden. Ein Verbleiben auf den Grenzen des geltenden Rechtes der ff. Fluchtlinien ist erforderlich, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen an Fußgängern und Radfahrern sowie für den ÖPNV für alle verträglich durchführen zu können. 3.7.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind auch im Bebauungsplan auszuweisen. Baulasteintragungen sind nur zeitbeschränkt und auf den Eigentümer gerichtet. Eine öffentliche Durchwegung sollte aber generell im Bebauungsplan gesichert werden, insbesondere da hier der Radverkehr gesichert werden soll. Insgesamt sind hier noch erhebliche Punkte zu klären und dem FB Straßen und dem SGA vorzulegen (u.a. vor Mitzeichnung des städtebaulichen Vertrages).	Kenntnisnahme Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Röblingstraße und aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist eine Verbreiterung der tatsächlichen Straße und der damit verbundenen Übernahmeansprüche kurz- bis mittelfristig nicht möglich, weshalb zur Gewährleistung der aus dem Mobilitätsgesetz resultierenden Ansprüche für den Fuß- und Radverkehr nunmehr alternative Routen im Plangebiet vorgesehen werden. Hierfür werden im Bebauungsplan umfangreiche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen (TF6.1-6.3). Hierdurch werden öffentliche Durchwegungen im Plangebiet sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd Richtung gesichert. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Projektträgerin die innere Erschließung des Vertragsgebietes entsprechend des Berichts zum Bauvorhaben „Marienhöfe“ in Berlin-Tempelhof, Teilbetrachtung innere Erschließung

					der LK Argus GmbH vom 03.03.2022 (Mobilitätskonzept) umzusetzen (liegt als Anlage 12 dem Vertrag bei).
34	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie 20.05.2022	34.1	Grundschulkapazitäten	<p>Aus schulfachlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen planungsrechtlichen Sicherung des Projekts „Marienhöfe“ seitens des Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie keine Einwände, solange die sich abzeichnende defizitäre Versorgungssituation an Schulplätzen zeitgerecht zum vorgesehenen Wohnungsbau sowie umliegenden, zusätzlich bedarfserhöhenden Maßnahmen innerhalb der Region durch kapazitätserhöhende, bauliche und schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. Anpassung des ESB, Interimslösungen) abgebaut sowie ein tragfähiges Schulnetz zur bedarfsgerechten Erfüllung der gesetzlichen Schulpflicht vorgehalten werden kann.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnflächenanteile, aus welchen eine planungsrechtlich zulässige Anzahl von 768 Wohneinheiten bzw. gern. WoFIS I D W0740_058 ein mittelfristiges WEPotential von 765 (ohne MUF 2.0) zugrunde liegt, würden rechnerisch bis zu 83 Grundschulplätze resultieren.</p> <p>Perspektivisch ist zu beachten, dass der in den Planungen vorgesehene MUF 2.0 langfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden wird. Eine Kopie dieses Schreibens erhält er bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Deckungsnachweis führt.</p>	<p>Bereits berücksichtigt. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten 82 Grundschulplätze werden über Regelungen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Gemäß Vertrag beabsichtigt das Land Berlin, die Grundschule Johanna-Eck-Schule zu erweitern. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 82 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 5. 702.100 Euro.</p> <p>Berücksichtigung Die modulare Unterkunft für Geflüchtete wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vertraglich gesichert.</p>
35	Handwerkskammer 24.5.22	36.1	Belange des Handwerks	<p>Die Zielsetzung des Planentwurfes, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf Gewerbebetriebe zu sichern, die derzeit an der Röblingstraße ihren Sitz haben und zusätzlich Handwerksbetriebe im südlichen Bereich des Plangebietes anzusiedeln, begrüßen wir.</p> <p>Nichtsdestoweniger bestehen unsererseits gegen den Planentwurf grundsätzliche Bedenken, da er nicht bzw. nur sehr unzureichend den Standortanforderungen von Handwerksbetrieben gerecht wird.</p> <p>So ist grundsätzlich festzustellen, dass Gewerbehöfe - sofern sie auch auf die Ansiedlung von produzierenden und/oder reparaturorientierten Betrieben ausgerichtet sind - als zehngeschossige Gebäude nicht den Betriebsanforderungen der Zielgruppe Handwerk entsprechen, da solche Betriebe aus Gründen der betrieb-</p>	<p>Kenntnisnahme Die Belange der Wirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Fläche handelte es sich vorrangig um ein Fachmarktzentrum und um untergenutzte gewerbliche Bauflächen. Mit der vorliegenden Planung werden Bestandsgewerbegebiete gesichert und sichere Zukunftsperspektiven eröffnet werden, da der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung gelöst wird. Die gewerblichen Flächen in dem neuen Stadtquartier werden qualifiziert und nachverdichtet. Hierbei werden auch die Belange des Handwerks gesichert, indem mietpreisgebundene Angebote für handwerkliche Betriebe planungsrechtlich gesichert werden.</p>

				<p>lichen Kosteneffizienz generell keine Gewerberäume oberhalb des vierten, maximal fünften OG nachfragen. Insofern ist zumindest für die oberen fünf Etagen des zehngeschossigen Gebäudes künftig von büroorientierten Nutzungen auszugehen, die u. E. nicht der Zielstellung entsprechen, für (Ersatz-)standortsuchende Betriebe geeignete -und folglich nachgefragte - Betriebsflächen zu schaffen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch die Verkehrserschließung der GE- Gebiete über einen verkehrsberuhigten Bereich als ungeeignet zu bewerten und gilt insbesondere für schwere LKW, die für die Belieferung produktions- und reparaturorientierter Betriebe unabdingbar und kaum vermeidbar sind. Gemäß Planentwurf ist offenbar nur eine Wende- bzw. Rückfahrmöglichkeit zur Attilastraße um die langgezogene, private Grünfläche vorgesehen ist. Die Planbegründung trifft diesbezüglich jedoch keine Aussagen.</p> <p>Des Weiteren lässt die Planung die unabdingbaren Stellplätze für Betriebsfahrzeuge unberücksichtigt, ebenso wie Lagermöglichkeiten für die Unternehmen. Auch dazu sind in der Planbegründung keine weiteren Ausführungen zu finden, wie dem Bedarf entsprochen werden soll.</p> <p>Last but not least halten wir die Ausweisung von MU-Gebieten im unmittelbaren Umfeld der Gewerbegebiete (GE) für ungeeignet, da hier- durch die Festigung bzw. Entwicklung der Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten - im Gegensatz zu MI- Ausweisungen – planerisch nicht unterstützt wird. Im Hinblick auf den bestehenden Gewerbeflächenbedarf nicht wesentlich störender Betriebe in Berlin und insbesondere im Bezirk und entgegen eines Teils der Planausweisungen (MU 2 und südlicher Teil MU 3) sind u.E. MI- statt MU-Ausweisungen zielführender.</p>	<p>Die bestehenden Gewerbebetriebe waren durch die angrenzende Wohnnutzung in ihrem Emissionsverhalten bereits im Bestand beschränkt, weshalb wesentlich störende Gewerbebetriebe hier nicht zulässig waren. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls davon auszugehen, dass produktions- und reparaturorientierte Betriebe hier nicht zulässig sein würden und es im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ausreichend EpB-Gebiete gibt, die über weitaus bessere Erschließungssituationen verfügen.</p> <p>Die Erschließung der Gewerbeflächen wurde durch Fachgutachten untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass eine nutzungsgerechte Erschließung der gewerblichen Flächen gewährleistet werden kann.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die Belange der Wirtschaft beachtet als auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet, mit Ausnahme des Handwerkerhofs, nicht vorgesehen. Demgegenüber werden in der Tiefgarage 494 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der gemäß StEP Wirtschaft vorgesehenen Qualifizierung und Nachverdichtung sind Lagerflächen im neuen Stadtquartier nicht vorgesehen. Hierfür stehen weiterhin Flächen in den Bestandgewerbegebieten zur Verfügung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehenden Gewerbebetriebe waren durch die angrenzende Wohnnutzung in ihrem Emissionsverhalten bereits im Bestand beschränkt, weshalb wesentlich störende Gewerbebetriebe hier nicht zulässig waren.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden sowohl die Belange der Wirtschaft beachtet als auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.</p> <p>Warum ausgerechnet die Ausweisung von urbanen Gebieten, in denen tagsüber eine höhere gewerbliche Belastung hingenommen werden muss, als in Mischgebieten, hier nicht zielführend ist, kann ohne weitere Angaben nicht nachvollzogen werden,</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>In diesem Zusammenhang ist überdies zu konstatieren, dass die vorliegende Planung keine Festlegungen dazu trifft, wie bzw. wo in den MU-Gebieten i.S. des § 6 a BauNVO die gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Berücksichtigung finden sollen, auch wenn die Nutzungsmischung nicht - wie im MI-Gebiet - gleichwertig sein muss.</p> <p>Grundsätzlich ist es möglich, dass eine im Bebauungsplan bestimmte (und angemessene) Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. In der Regel soll auch das Erdgeschoss der Gebäude in MU-Gebieten gewerblichen Zwecken dienen.</p> <p>Dieser größeren (und flexibleren) Nutzungsmischung tragen auch die im MU-Gebiet zulässigen Immissionswerte gemäß der TA Lärm Rechnung, die im Vergleich zu den „klassischen“ Mischgebieten (MI) relevant höher sind.</p> <p>Insgesamt betrachtet gefährdet u.E. der vorliegende Planentwurf mit handwerklich-gewerblich wenig geeigneten Rahmenbedingungen (s. fehlende Stellplätze für Betriebe, schwierige Lieferbedingungen, MU- Ausweisungen etc.) mittel- und langfristig die Entwicklung des Gebietes zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten und leistet eher der Wohnentwicklung mit potenzieller Gewerbeverdrängung Vorschub.</p> <p>Abschließend weisen wir mit Blick auf den vorgesehenen städtebaulichen Vertrag darauf hin, dass eine „verträgliche“ Gewerbemiete (netto/kalt) für Betriebe des produzierenden und/oder reparaturorientierten Handwerks auch in nächster Zeit absehbar bei maximal ca. 8 €/qm liegt. Für die Zeit nach Ablauf einer definierten Gewerbemiethöhe sollte geprüft werden, im städtebaulichen Vertrag eine Deckelung der Mietpreissteigerungen zu definieren.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe wird durch die textliche Festsetzung 1.9 dahingehend gesichert, dass in den urbanen Gebieten eine maximale Geschossfläche Wohnen festgesetzt wird. Eine flächenscharfe Festsetzung von einzelnen Nutzungen ist aufgrund der sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht zielführend und sollte im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden. Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Kenntnisnahme Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des städtebaulichen Vertrags, im die Flächen im Handwerkerhaus bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Planreife Handwerkernden und Gewerbetreibenden zu einer Anfangsnettokaltemiete von durchschnittlich (bezogen auf die Gesamtmietfläche in dem Handwerkerhaus) 8,50 €/m² anzubieten, wobei diese ab dem Zeitpunkt der Planreife an den Verbraucherpreisindex angepasst wird, maximal jedoch mit 5 % Anpassung p.a.. Darüberhinausgehender Mietzins ist abhängig vom Ausstattungsstandard.</p>
36	Industrie- und Han-	35.1	Belange der Indus-	Gegen das planerische Ziel der Umnutzung des Gewerbebestand-	Kenntnisnahme

	<p>delskammer 29.5.22</p>		<p>trie und des Handels</p>	<p>orts zu einem Wohnungsbaustandort erheben wir aus Sicht der Berliner Wirtschaft Einwände:</p> <p>Das aktuelle Angebot Berlins an Gewerbeflächen und -standorten hält nicht mit dem anhaltenden Wirtschaftswachstum stand. Die Folge: Es fehlen Flächen für die Expansion des Bestandsgebietes sowie für Neuansiedlungen – insbesondere im Segment des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistungen. So haben nach Recherchen der IHK Berlin allein im Zeitraum zwischen 2013 und 2018 rund 4.000 im Handelsregister registrierte Unternehmen den Standort Berlin verlassen; jedes vierte Unternehmen hiervon in Richtung Brandenburg. Zu den Hauptgründen für den Fortzug gehörten laut IHK-Umfrage zu hohe Miet- und Immobilienpreise, bzw. fehlende Expansionsflächen.</p> <p>Besonders verschärft wird die Situation – wie im vorliegenden Fall – durch die fortschreitende Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen. Immer wieder haben bestehende Gewerbeflächen gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie Wohn-, Sozial- oder Sport- und Erholungsnutzungen das Nachsehen.</p> <p>Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019 veröffentlicht hat, kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Nachfrage nach Flächen für die Wirtschaft zugenommen hat, während sich das Potenzial gleichsam verringert hat: „Die Flächenpotenziale für Wirtschaftsansiedlungen sind rückläufig. In der gewerblichen Flächenkulisse sind Potenziale von rund 1.025 ha enthalten. Diese haben gegenüber 2011 um 16 % abgenommen.“ Bei der weiterhin hohen Flächennachfrage ist davon auszugehen, dass das Potenzial bereits vor 2030 aufgebraucht sein wird. In der Realität sieht es bereits heute so aus, dass Unternehmen, die aufgrund von Expansion oder Standortverlagerung auf der Suche nach geeigneten (Ersatz-)Flächen sind, diese häufig nicht mehr finden. Besonders für Klein- und Kleinstbetriebe nimmt diese Entwicklung existenzbedrohende Ausmaße an.</p> <p>Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf soll städtebaulich neugeordnet werden, zu einem durch Wohnen und Ge-</p>	<p>Die Belange der Wirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Fläche handelte es sich vorrangig um ein Fachmarktzentrum und um untergenutzte gewerbliche Bauflächen. Mit der vorliegenden Planung werden Bestandsgebiete gesichert und sichere Zukunftsperspektiven eröffnet werden, da der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung gelöst wird. Die gewerblichen Flächen in dem neuen Stadtquartier werden qualifiziert und nachverdichtet. Hierbei werden auch die Belange des Handwerks gesichert, indem mietpreisgebundene Angebote für handwerkliche Betriebe gesichert werden.</p> <p>Die bestehenden Gewerbebetriebe waren durch die angrenzende Wohnnutzung in ihrem Emissionsverhalten bereits im Bestand beschränkt, weshalb wesentlich störende Gewerbebetriebe hier nicht zulässig waren.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden sowohl die Belange der Wirtschaft beachtet als auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.</p> <p>Kenntnisnahme Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neu-</p>
--	-------------------------------	--	-----------------------------	--	---

				<p>werbe geprägten Quartier. Gemäß dem Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine gewerbliche Baufläche. Diese sollte, auch aus den schon genannten Verdrängungsbewegungen, ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und vor Nutzungen wie Wohnen geschützt werden.</p> <p>An der Röblingstraße, als auch an der Attilastraße grenzen bereits jetzt Wohngebiete an gewerblichen Nutzungen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen werden nicht nur die bisherigen Gewerbeflächen reduzieren, sondern darüber hinaus Nutzungskonflikte verschärfen. Ein effektives Gewerbegebiet ist mit einem erheblichen Immissionsaufkommen verbunden, deshalb spricht sich die IHK Berlin gegen jegliche Geräusch- bzw. Gewerbelärmkontingentierung aus.</p> <p>Die Realisierung eines sogenannten „Handwerkerhauses“ an der Attilastraße mit ca. 10.000 m² Geschossfläche auf bis zu 10 Etagen, in dem Flächen für Handwerker und Gewerbetreibende entstehen sollen, muss verbindlich und bezahlbar sein.</p> <p>Fraglich ist, ob ein Hochhaus für Handwerksbetriebe überhaupt</p>	<p>bekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist entlang der Röblingstraße Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn Bahnfläche dargestellt.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im nördlichen Teil für das neue Stadtquartier "Marienhöfe" überwiegend nicht entwickelbar.</p> <p>Für diesen Bereich ist daher parallel das Änderungsverfahren 02/22 "Röblingstraße zwischen Attilastraße und Prellergeweg/Arnulfstraße" (Abl. S. 919) eingeleitet worden und befindet sich im Verfahren. Die verwaltungsinterne Vorabstimmung erfolgt.</p> <p>Der gegenwärtige Stand der Planungen lässt einen hinreichend sicheren Schluss darauf zu, dass der Bebauungsplan-Entwurf aus der beabsichtigten FNP-Änderung entwickelt sein wird, bzw. dass der Entwurf der FNP-Änderung in der vorliegenden Gestaltung voraussichtlich in Kraft treten wird. Es besteht eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation, in der Wohnen und Gewerbe nebeneinander verortet waren, konnte bereits jetzt von einer Gemengelage ausgegangen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans konnte dieser Konflikt grundsätzlich gelöst werden, indem in den Gewerbegebieten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nur Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Einschränkung von derzeit ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten wird hierdurch nicht begründet. Aufgrund dieser Konfliktlösung und weiterer vertraglicher Regelungen, konnte zum einen das Gewerbe langfristig gesichert werden und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gesichert werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>geeignet ist. Handwerksbetriebe benötigen kurze Wege und beziehen vordergründig die ersten drei Stockwerke. Die vorgesehenen Gewerbeflächen (GE1, GE2) sehen vor allem sechs- und elfgeschossigen Gebäude vor und entsprechen somit nur eingeschränkt den Bedarfen des Handwerks und von Kleinbetrieben. Diesbezüglich fordern wir ebenfalls die geplante Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs zu überdenken, um eine Behinderung des Lieferverkehrs auszuschließen.</p> <p>Im Gesamtinteresse der Wirtschaft lehnen wir die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Ziele des Bebauungsplans ab.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des städtebaulichen Vertrags zur Realisierung eines sogenannten „Handwerkerhauses“ an der Attilastraße mit ca. 11.000 m² Geschossfläche auf bis zu 10 Etagen, in dem Flächen für Handwerker und Gewerbetreibende mietpreisgebunden angeboten werden sollen. Die Mietpreisbindung ist gemäß vertraglicher Regelung für 10 Jahre vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Sachverhaltsdarstellung.</p>
37	Bundeseisenbahnvermögen7 17.5.22	37.1	Liegenschaften	<p>Hinsichtlich des kürzlich öffentlich ausgelegten Bebauungsplans 7-95 möchten wir auf folgendes hinweisen: Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundeseisenbahnvermögen, ist Eigentümerin der Flurstücke 136, 17/13, 17/16 und 123 in Flur der Gemarkung Tempelhof. Flurstück 136 grenzt unmittelbar an das geplante Gebiet an. Aus dem Bebauungsplan sind für uns keine unmittelbaren oder mittelbaren Folgen (Beeinträchtigungen der aktuellen oder künftigen Nutzung o.a.) ersichtlich. Gegenteiliges bitten wir mitzuteilen. Gern würden wir erfahren, ob eine nördliche Fortführung des Fuß- und Radweges aus dem Bebauungsplan geplant oder perspektivisch angedacht ist, da dieser (westlich) hinter unseren Objekten verlaufen würde. Bitte beteiligen -Sie uns künftig als Nachbareigentümer und Träger öffentlicher Belange an der weiteren Planung.</p>	<p>Berücksichtigung Der Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch während der Realisierung des Bauvorhabens, ist eine Beanspruchung und Beeinträchtigung der Bahnflächen auszuschließen. Die folgenden Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Fachbereich Stadtplanung, Berlin 05.08.2022

gez. Jasse

Gruppenleitung verbindliche Bauleitplanung