

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 1a: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-29

Mit Schreiben vom 06.04.2009 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 32 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus bis zum 09.05.2009 eingingen.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin (1)	
Stellungnahme	Auswertung
Es wird festgestellt, dass fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen (Sachsendamm).	Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen des ITDZ wird zur Kenntnis genommen. Es befinden sich keine Leitungen im künftigen Baugebiet, sodass keine Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des Unternehmers zu belasten sind. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf.

Bundesnetzagentur (2)	
Stellungnahme	Auswertung
Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen über 20 m sind grundsätzlich möglich. Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken und ggf. eintretender Störsituationen können von der Bundesnetzagentur nicht geliefert werden, geprüft wird lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken. Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. An einen der Betreiber, das Bezirksamt Tempelhof von Berlin, hat die Bundesnetzagentur die Anfrage zur Stellungnahme weitergeleitet. In einer Anlage werden die Koordinaten und die Anzahl der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken dargestellt. Darüber hinaus sind Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkstrecken geplant oder in Betrieb, über die jedoch nur	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der genannten Richtfunkbetreiber ist nicht zwingend notwendig, da diese keine Träger öffentlicher Belange darstellen. Die ggf. zu modifizierende Führung von Richtfunkstrecken ist in nachgeordneten Verfahren abzustimmen.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

der Richtfunkbetreiber Auskunft geben kann. Richtfunkstrecken militärischer Anwender wurden bei der Prüfung nicht berücksichtigt. Zum vorsorglichen Ausschluss von Richtfunkstörungen wird vorgeschlagen, sich mit den in einer Anlage genannten Betreibern in Verbindung zu setzen. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.	
Es wird darüber hinaus empfohlen, die Betreiber von Telekommunikationslinien zu beteiligen.	Die als Träger öffentlicher Belange relevanten Telekommunikationsunternehmen wurden beteiligt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 121, Abteilung Stadt- und Freiraumplanung, Ref. Landschaftsplanung, Naturschutz und Forstwesen (3)	
Stellungnahme	Auswertung
Keine Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BSR (4)	
Stellungnahme	Auswertung
Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage konkreter Entwürfe gestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft keine städtebaulichen Aspekte und kann erst im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt, Amt für Natur und Umwelt, Nat 7 (5)	
Stellungnahme	Auswertung
Zum Erhalt der 8 Winterlinden vor dem Magazingebäude, die eine hohe ökologische Wertigkeit haben sowie charakteristisch für das Ortsbild sind, sollte in diesem Bereich die Tiefgarage ausgespart werden.	Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Abgrenzung der Tiefgarage wird so geändert, dass sieben der acht Winterlinden erhalten werden können. Diese werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der Abstand der Tiefgaragenabgrenzung erfolgt nach dem Prinzip: Projektion der Krone auf den Boden plus 1,50 m (ca. 9,50 m). Die südwestlich des Baufeldes 3 gelegene Linde wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erhalten sein. Hier erfolgt die Festsetzung der Anpflanzung eines (Ersatz-)Baumes im Kontext der zu erhaltenden Bäume in etwa auf gleicher Höhe des nördlichsten Baumes der östlichen Lindenreihe.

Eisenbahn-Bundesamt (6)	
Stellungnahme	Auswertung
Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 29.04.2008 wird vollständig inhaltlich aufrechterhalten und ist zu berücksichtigen.	Nachfolgend werden die Stellungnahmen vom 29.04.2008 sowie die aktualisierten Auswertungen hierzu wiedergegeben.
(aus Stellungnahme vom 29.04.2008) Für die Errichtung der geplanten Eisenbahnüberführung ist ein Planrechtsverfahren gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen. Ein Antrag gemäß § 18 AEG kann ausschließlich durch das Eisenbahninfrastrukturunternehmen DB Netz AG gestellt werden. Die DB Netz AG als Eigentümerin der planfestgestellten Flächen und der Eisenbahninfrastruktur ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Das Eisenbahn-Bundesamt stimmt vorbehaltlich der Zustimmung der DB Netz AG und der Durchführung eines Planrechtsverfahrens gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die zu errichtende Eisenbahnüberführung dem Entwurf des Bebauungsplans 7-29 zu.	Es ist beabsichtigt, das erforderliche Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Erste Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Deutschen Bahn AG zu dieser Thematik haben stattgefunden. Entsprechend dem Fortschritt der Abstimmungen werden die Erläuterungen in der Begründung im Bebauungsplan ergänzt und erforderliche Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Mit der Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes werden die Planungsabsichten des Plangebers unterstützt.
(aus Stellungnahme vom 29.04.2008) Die Betriebsanlagen der Bahn einschließlich der Schutzvorkehrungen	Die vorhandenen Betriebsanlagen wurden in den relevanten Fachgutachten (insbes. zu Lärmemissionen) berücksichtigt und sind in die Abwägung

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>genießen Bestandsschutz. Bestandsschutz beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an einer bestehenden Betriebsanlage der Bahn den Verkehrslärm und weitere Immissionen wie Erschütterungen zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben. Immissionsminderungsmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Zuständigkeit vorzusehen und zu realisieren.</p>	<p>eingegangen.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Erschütterungen werden die gesetzlichen Regelungen und die bestehenden Normen als ausreichend angesehen.</p> <p>Im Umweltbericht werden darüber hinaus die Auswirkungen der Bahnanlage thematisiert. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass entlang der S-Bahntrasse entsprechend den Lärmpegelbereichen im Plangebiet passive, lärmabsorbierende Schallschutzmaßnahmen (lärmabsorbierende Fassaden) zur Minderung der Lärmreflexionen für die gegenüberliegende Bebauung entlang der Bahn an den neuen Gebäuden nach DIN 4109 erforderlich sind; dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuwickeln und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
<p>(aus Stellungnahme vom 29.04.2008)</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und auch für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen.</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans und nicht auf mögliche städtebaulich relevante Sachverhalte. Er ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die lichte Durchfahrtshöhe der Eisenbahnüberführung über die Planstraße A gemäß Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 13.11.2008, Az. VG 13 A 139.01 mindestens 4,50 m betragen muss. Daher wird gefordert, dass diese lichte Höhe im Bebauungsplan festzusetzen ist, um spätere ggf. erforderliche Änderungen an Bahnanlagen zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung auch im Rahmen des Planrechtsverfahrens gemäß § 18 AEG vom Eisenbahn-Bundesamt (Planfeststellungsbehörde) gefordert werden könnte.</p>	<p>Der derzeitige Entwurf zur Planstraße A sieht bereits eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m vor. Er ist u.a. auch Grundlage für Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin (Bezirk) und dem Projektentwickler. Aus diesem Vertrag gibt es eine zusätzliche Verpflichtung des Projektentwicklers mit dem Land Berlin (Bezirk), einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die detaillierte Ausführungsplanung vorsieht. Auf Seiten der Deutschen Bahn AG ist nach Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Land Berlin (SenStadt) und der Deutschen Bahn AG ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen, das auch die Regelungen zu den Durchfahrtshöhen berücksichtigt. Zudem wird die Kreuzungsvereinbarung in der Regel auf Grundlage der Entwurfsplanung geschlossen.</p>
<p>Der Antrag zur Freistellung von Bahnbetriebsflächen (Flurstück 63) des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg betrifft u.a. auch eine Böschungfläche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Es wird dar-</p>	<p>Die genannte Teilfläche ist Teil des Ost-West Grünzuges entlang der Ringbahn. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29. Für die Realisierung der Grünfläche und weiterer Teilflächen finden deshalb Kauf-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>auf hingewiesen, dass diese Böschungsfäche für die sichere Ableitung der statischen und dynamischen Lasten aus dem Eisenbahnbetrieb in den Baugrund zwingend erforderlich ist. Es wird auch auf das Schreiben vom 10.03.2009 von DB Services Immobilien verwiesen. Für einen sicheren Eisenbahnbetrieb ist bei Aufrechterhaltung der Planungen die Errichtung einer Stützmauer parallel zur Bahntrasse erforderlich, um die Lasten sicher in den Baugrund ableiten zu können. Diese Stützwand ist im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Zulassungsentscheidung nach § 18 AEG ebenfalls als Plangegegenstand zu benennen und als Eisenbahnanlage planfestzustellen.</p>	<p>verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG statt. Im Rahmen dieser Kaufverhandlungen wird der Bezirk die erforderlichen Gespräche zur Notwendigkeit der Durchführung des Verfahrens nach § 18 AEG aufnehmen.</p>
--	--

DB Services Immobilien GmbH (7), a. DB Services Immobilien GmbH	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz - ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) - ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.</p> <p>Grundstücke, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, dienen dem besonderen Eisenbahnzweck. Es sind planfestgestellte Eisenbahnflächen, die nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken, vorausgesetzt einer positiven Entbehrlichkeitsprüfung, überplant werden dürfen. Diese Flächen sind zu erwerben. Dazu ist eine Kaufanfrage an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kauf von Bahnflächen in geringem Umfang ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nördlich der Ringbahn erforderlich. Die Kaufverhandlungen wurden eingeleitet.</p> <p>Auf die planfestgestellten Bahnanlagen, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen, wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Teil des Plangebietes ist auch ein kurzer Abschnitt der Ringbahn. Unterhalb des Bahndamms soll eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Eisenbahnbetriebszweck wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Eine Entlassung aus der Planfeststellung ist ggf. für brachgefallene Bahnflächen und die gegenwärtig als Kfz-Werkstatt genutzten Flächen nördlich der Bahntrasse erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 39 nördlich der Torgauer Straße, eine Teilfläche des Flurstücks 41 zwischen der Torgauer Straße und dem Damm der Ringbahn, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 63 (Ringbahn). Mit Ausnahme des Flurstücks 63 werden die genannten Flächen nicht mehr zu Bahnbetriebszwecken genutzt. Eine Entlassung ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans. Hier ist auf einer Teilfläche die Anlage ei-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	<p>nes Abschnitts der Planstraße A vorgesehen. Zur formellen Sicherung erfolgen im weiteren Bebauungsplanverfahren Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG.</p>
<p>Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Berlin kommt.</p>	<p>Es wird vorausgesetzt, dass mit der Stellungnahme die Übertragung von Abstandsflächen auf Bahnflächen gemeint ist.</p> <p>Nach der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen sich jedoch auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In die Abwägung wird hierbei auch die vorhandene Bahnanlage eingestellt, bei der aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin davon auszugehen ist, dass sie auch sehr langfristig als Verkehrsstrasse erhalten bleibt und nicht überbebaut wird. Das Grundstück der Wannseebahn hat eine unterschiedliche Tiefe von etwa 25 bis 32 m (von Norden nach Süden). Im Norden liegt die Abstandsfläche des Baufeldes 7 etwa 5 m auf dem Bahngrundstück, beim Baufeld 3 sind es etwa 8,5 m. Das Baufeld 1 an der Südspitze weist aufgrund der schrägen Anordnung der Baugrenzen eine Überdeckung auf den Bahnflächen von etwa 6 m bis 15 m auf. Es wird jeweils nicht die Mitte der Bahnfläche erreicht. Im Bereich des Cheruskerparks sowie südlich der Torgauer Straße liegen ebenfalls Abstandsflächen auf planfestgestellten Bahnflächen. Auch hier ist nicht davon auszugehen, dass Gebäudenutzungen erfolgen (Verkehrsflächen, Grünanlagen).</p> <p>Unter dieser Voraussetzung ist eine entsprechende Vorgehensweise hier gerechtfertigt. Dabei ist auch zu beachten, dass durch (ausdrückliche) Festsetzung im Bebauungsplan (sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung) die Abstandsflächen gegenüber den Regelungen der Bauordnung verkürzt werden (Vorrang bauplanerischer Festsetzung).</p>
<p>Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen.</p> <p>Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen</p>	<p>Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben und ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.	
Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist für den Weg entlang der Bahn ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.	Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen wird gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht wesentlich verändert. Nur auf einem kurzen Abschnitt im Südwesten des Plangebietes soll eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Diese ist im weiteren Verfahren mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleich gelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.	Der Hinweis betrifft keine bebauungsplanrelevanten Sachverhalte. Die entsprechenden Vorgaben können erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.
Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG. Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt verändert oder verschüttet werden. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.	Der Hinweis betrifft keine bebauungsplanrelevanten Sachverhalte. Die entsprechenden Vorgaben können erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen im Straßenbereich sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird an den für die Planung der Straßen zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde weitergegeben und ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für Begrünungen parallel zur Eisenbahnstrecke u. a. die Bestimmungen der Richtlinien 882.0204 bis 882.0205 sowie 882.0303 der Deutschen Bahn AG zu beachten sind. Danach sind differenziert nach Gehölzarten Mindestabstände von der jeweiligen äußeren Gleisachse zu berücksichtigen (vorgesehene Gehölzpflanzungen "e" entlang des Weges zur Bahn).</p> <p>Die Auswahl der Damm- und Gehölzarten ist so zu treffen, dass die in unseren Breiten heimischen Arten angepflanzt werden.</p> <p>Vor Signalen sind die Sichtflächen freizuhalten, sodass gegebenenfalls ein zusätzlicher Abstand der Gehölze am Gleis erforderlich wird.</p> <p>Kabel- und Rohrtrassen sind freizuhalten, ein Mindestabstand von 2,00 m bei Gehölzbepflanzungen ist einzuhalten. Das Vorhandensein von Kabeln und Leitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Bahnflächen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Gehölzbestände am Gleis unterliegen nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes dem Unterhaltungs- bzw. Instandhaltungsgebot. Durch Pflegemaßnahmen werden diese Vegetationsbestände laufend den geforderten Sicherheitsbestimmungen angepasst. Es wird deshalb auf die Leitlinien zu Instandhaltung des Grüns an der Bahn verwiesen.</p>	<p>Im gegenwärtigen Entwurf sind keine Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen entlang der Bahn vorgesehen. Es ist jedoch beabsichtigt, die Baumreihe entlang der Wannseebahn zu erhalten.</p> <p>Aufgrund ihrer Bedeutung für die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans werden die Hinweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p>
<p>Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf ausgewiesen werden, sind zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf ist bezüglich der vorgesehenen Bereiche, in denen eine Bebauung ermöglicht werden soll, vollständig. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren weiter einbezogen und auf diesem Wege über die konkreten Planungen informiert.</p>
<p>Das Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Unterquerung der Ringbahn wird der kurzfristige Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG angestrebt. Hierzu steht das Bezirksamt in Abstimmung mit dem zuständigen Referat der</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnanlageplänen im Maßstab 1:1.000 und entsprechende Erläuterungsberichte in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden.</p>	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Deutsche Bahn AG. Nach derzeitigem Erkenntnisstand kann von einem erfolgreichen Abschluss der Kreuzungsvereinbarung als Voraussetzung für die Erschließung des Kerngebietes ausgegangen werden.</p>
<p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind bzw. berücksichtigt werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelastigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.</p> <p>Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplanbelange sind nicht berührt.</p>
<p>Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.</p>	<p>Auf die Absicht, unterhalb des Bahndammes planungsrechtlich eine öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen, wurde bereits hingewiesen. Abgrabungen können darüber hinaus im Bereich der festzusetzenden Grünfläche südlich der Torgauer Straße erfolgen. Hier soll nach derzeitigem Planungsstand in Abstimmung mit der DB AG eine Stützwand errichtet werden. Da die Hinweise die Baudurchführung betreffen, werden sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht gegeben.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

DB Services Immobilien GmbH (7), b. DB Netz AG	
Stellungnahme	Auswertung
Zu I, 2.3.2.: Bei direkt an Bahntrassen anschließenden Grundstücken ist ein Geh- und Befahrungsrecht zur Wartung und Instandsetzung der Bahnanlagen zu gewährleisten. Es sind die gemäß den anerkannten Regeln der Technik einzuhaltenden Abstände zu Bahnanlagen anzuwenden.	Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen wird gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht wesentlich verändert. Nur auf einem kurzen Abschnitt im Südwesten des Plangebietes soll eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Diese ist im weiteren Verfahren mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz an neu errichteten Gebäuden und Anlagen können nicht zu Lasten der DB AG erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplanbelange sind nicht berührt.
Zu Punkt I, 2.4.11: die Kreuzungsvereinbarung zur Errichtung des Brückenbauwerks ist gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) zu schließen.	Dem Hinweis wird entsprochen. Der Verweis auf die Gesetzesgrundlage wird in der Begründung ergänzt.
Zu Punkt II, 4.: der Eigentümer des Grundstücks hat das Brückenbauwerk im Zuge der Planstraße A nach dem geltenden technischen Regelwerk durch die DB AG errichten zu lassen. Durch die besondere Belastung des Berliner Innenrings kann die DB AG einer Bauplanung und Ausführung durch Dritte nicht zustimmen.	Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben. Die Zuständigkeit der Bauplanung und Ausführung ist im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung zu regeln.
Zu Punkt III, 3.5.2: durch die Zunahme des Zugverkehrs auf der Strecke 6170 und der gleichbleibenden Belastung der Strecke 6020 ist durch die Erstellung eines Brückenbauwerks im Bereich der Planstraße A eine höhere Lärmemission zu erwarten. Diese ist in dem Lärmgutachten zu berücksichtigen. Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz, die durch die Eisenbahnüberführung notwendig werden könnten, sind durch den Investor zu tragen.	Nach Abstimmung des für die Erarbeitung des Lärmgutachtens beauftragten Büros mit der DB AG hat sich ergeben, dass keine konkreten, verwertbaren Prognosezahlen für die Bahnstrecke 6170 vorliegen. Daher wird eine Zunahme auch nicht weiter betrachtet. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt differenzierte Prognosedaten vorliegen, werden diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Änderung der Aussagen in der Begründung ist nicht notwendig.
Zu Punkt IV, 2.6: die Abstände zu Bahnanlagen sind gemäß geltendem technischen Regelwerk einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe von Bahnanlagen sind die bei der DB AG geltenden Regelwerke und Unfallverhütungsvorschriften anzuwenden.	Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben und wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu Punkt IV, 4.2: die Strecke 6176 ist gemäß § 11 AEG stillgelegt. Eine Reaktivierung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Gegen eine Trassenfreihaltung bestehen keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die lichte Höhe der Unterführung der Eisenbahnstrecke ist in der Kreuzungsvereinbarung festzulegen. Vorzugsweise ist eine Höhe von 4,50 m festzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die lichte Höhe von mindestens 4,50 m wird Bestandteil der Kreuzungsvereinbarung.

DB Services Immobilien GmbH (7), c. DB Systel GmbH	
Ein Teil des angefragten Bereichs (Strecke 6020 km 24,2 bis km 24,45) grenzt an trogverlegte TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG und der DB Systel (in beigefügten Anlagen dargestellt).	Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung der Planung und wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
Der angefragte Bereich enthält keine TK-Kabel oder TK-Anlagen der Arcor AG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) (8)	
Stellungnahme	Auswertung
Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen keine Bedenken. Es wird vorsorglich auf den Busverkehr im Planbereich hingewiesen und davon ausgegangen, dass die Buslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, die den Buslinienbetrieb beeinträchtigen, ist ein Ortstermin zu vereinbaren (12 Wochen vorher bei Umleitungen, 10 Tage vorher bei Haltestellenverlegungen).	Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung der Planung und wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.. Er wird an den für die Planung der Straßen zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.

Berliner Feuerwehr, Mietermanagement (9)	
Stellungnahme	Auswertung
Die Belange der Feuerwehr werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Familie, Jugend und Sport und Quartiersmanagement, Jug. Z-61 (10)	
Stellungnahme	Auswertung
Keine Äußerung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Natur, Um 3 (11)	
Stellungnahme	Auswertung
Im Kapitel III 6.1 (Umweltbericht) ist zu ergänzen, dass die Prognosen bzgl. des Bolzplatzes mit den EDV-Programmen IMMI 6.21 sowie IMMI 6.3.1 erstellt wurden.	Dem Hinweis wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Im Kapitel III Umweltbericht - 6.2 (S. 50) wird ausgeführt, dass an der Planstraße A im Bereich der Schule drei Monate nach Inbetriebnahme eine Lärmmessung durchzuführen ist und bei festgestellten Richtwertüberschreitungen lärmindernde Maßnahmen vorzusehen sind. Hierzu ist anzumerken, dass eine Lärmmessung der Planstraße A weder sinnvoll noch praktisch möglich ist, da die umliegenden Straßenpegel bestimmend sein werden. Weiterhin ist nicht zu erwarten, dass sich nach drei Monaten bereits eine repräsentative Frequentierung eingestellt hat. Gemäß dem Lärmgutachten können die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, wenn die zulässige Maximalgeschwindigkeit 30 km/h beträgt. Vertragliche Regelungen zur Planstraße A sind geplant (siehe S. 15 der Begründung). In diese Regelungen sollte auch die Kostenübernahme und Durchführung für den erforderlichen Lärmschutz durch den Vorhabenträger bei Nichtrealisierung der Geschwindigkeitsbegrenzung der Planstraße A von max. 30 km/h aufgenommen werden.	Dem Hinweis wird entsprochen. Es wird in der Begründung verdeutlicht, dass es beabsichtigt ist, die Höchstgeschwindigkeit in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und der Straßenverkehrsbehörde auf 30 km/h festzulegen. Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten werden durch diese Maßnahme die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Sofern die Anordnung der Tempo-30 Zone nicht erfolgen kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag, die Kosten für einen erforderlichen aktiven oder passiven Lärmschutz nach vorangehender Begutachtung zu leisten.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Im Kapitel III Umweltbericht - 3.5.2 - Lärm/Geräusche (Seite 39) wird ausgeführt, dass der Freizeitlärm (d.h. Lärm des Bolzplatzes) beurteilt nach DIN 18005 in bestimmten Fällen Richtwerte überschreitet und dass eine Reduzierung der Nutzungszeit des Bolzplatzes auf 4 Stunden zu keinen Richtwertüberschreitungen im Plangebiet führt. Diese Aussage im Lärmgutachten wurde im Gutachten mit Stand Februar 2009 bezüglich der Beurteilungsgrundlage (18. BImSchV) und einer möglichen Nutzungszeiteinschränkung überarbeitet und ist daher in der Begründung nicht aktuell.</p>	<p>Die Aussagen werden gemäß der Stellungnahme in der Begründung aktualisiert.</p>
<p>In den Ausführungen zum Freizeitlärm wird nicht erwähnt, dass es auch unter Worst-Case-Annahmen zu Richtwertüberschreitungen an der vorhandenen Wohnbebauung kommen kann. Dies betrifft insbesondere die Nachtzeit, wobei hier nicht von einer bestimmungsgemäßen Nutzung ausgegangen werden kann, sowie auch Ruhezeiten am Tage. Vom FB Umwelt wurden Prognosen zum neu zu errichtenden Bolzplatz erstellt. Die Darstellung in der Begründung zum B-Plan 7-29 weist an keiner Stelle daraufhin, dass unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen Nutzungskonflikte mit Anwohnern entstehen können. Ein diesbezüglicher Hinweis wäre z. B. in den Kapiteln III Umweltbericht - 3.5.2 - Lärm/Geräusche und IV. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen - 5.1 sinnvoll.</p>	<p>Die Überschreitungen der Pegel außerhalb der Ruhezeiten an der Ebersstraße sind für das Haus Nr. 12, EG und 3.OG festgestellt worden. Sie sind laut Gutachten jedoch vor allem auf die Vorbelastung des dort bereits vorhandenen Bolzplatzes zurückzuführen. Aus diesem Grund wurde im Umweltbericht nicht näher darauf eingegangen. Das Gutachten des Bezirks liegt als Anlage dem Lärmgutachten bei. Aus dem Gutachten wurden die Eingangsdaten (Emissionsdaten, Nutzungszeiten) übernommen.</p> <p>Im Lärmgutachten wie auch im Umweltbericht werden Grenzwertüberschreitungen nur für das Baufeld 7, das innerhalb des Geltungsbereichs liegt, beschrieben. Eine erhöhte Belastung für bestehende Gebäude ist nicht zu erwarten.</p> <p>Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, dass Bolzplätze in der Nacht nicht genutzt werden. Eine Einschränkung der Nutzungszeiten auf weniger als sechs Stunden wurde nicht in Betracht gezogen. Hauptbetroffene sind die Nutzer des neuen Gebäudes des EUREF im Baufeld 7. In diesem Gebäude sollten daher passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden (Außenbauteile, Anordnung Räume), die in der Bauausführung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Unter Einhaltung der o.g. Bedingungen sind Grenzwertüberschreitungen, die zu Nutzungskonflikten führen könnten, nicht gegeben. Die Darstellung eines Worst-Case-Szenarios in der Begründung ist nicht notwendig.</p> <p>Zu dem Stichwort 'Ruhezeiten' vgl. Abwägung zu den Nutzungszeiten des Bolzplatzes unten.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Im Kapitel III Umweltbericht 4.1 (S. 44) 'Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen' wird ausgeführt, dass, abgesehen von den im Text genannten Auswirkungen, nur geringe oder vorübergehende Beeinträchtigungen zu erwarten sind. In Tab. 6 wird der geplante Bolzplatz mit positiven Auswirkungen und zugleich mittlerer bis hoher Beeinträchtigung für den Wirkfaktor 'Menschliche Gesundheit / Erholung' eingestuft. Dieser Widerspruch könnte gelöst werden, wenn die positiven Auswirkungen mit den mittleren bis hohen Beeinträchtigungen zusammengefasst betrachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung eingearbeitet. In dem benannten Punkt in der Tabelle wird die Bewertung in 'keine bis geringe Beeinträchtigung' geändert.</p>
<p>Die Errichtung eines Bolzplatzes auf der Nordspitze sollte umgesetzt werden, da es im Bezirk einen erheblichen Bedarf gibt.</p> <p>Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die Errichtung eines Bolzplatzes auf der Nordspitze weitere Bolzplätze in der näheren Umgebung, welche einen deutlich geringeren Abstand zu Wohngebäuden haben, entlastet werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der zustimmenden Stellungnahme werden die Planungsabsichten des Plangebers unterstützt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der genannten Entlastungsfunktion für andere Bolzplätze ergänzt (in Kap. III 3.5.2).</p>
<p>Im B-Plan 7-29 sollten keine maximalen Nutzungszeiten des Bolzplatzes festgeschrieben werden.</p> <p>Eine Nutzung des Bolzplatzes in den Ruhezeiten sollte vermieden und beim Vorliegen von berechtigten Beschwerden eingeschränkt werden.</p> <p>Die vorsorgenden vertraglichen Regelungen mit dem Bauherrn bezüglich des Lärmschutzes des Gebäudes im Kerngebiet sind zu begrüßen.</p>	<p>Der Bebauungsplan schreibt keine maximalen Nutzungszeiten des Bolzplatzes vor. Der Abschnitt der Begründung, in dem eine Beschränkung auf vier Stunden erwähnt ist, wird entsprechend den Aussagen des aktuellen Lärmgutachtens vom Februar 2009 geändert (keine Beschränkung auf vier Stunden Nutzungszeit).</p> <p>Im Teil Umweltbericht der Begründung wird in Auswertung des Lärmgutachtens empfohlen, zur Minimierung der Lärmbelastung eine Nutzung in den Ruhezeiten sowie eine Nachtnutzung auszuschließen. Diesbezügliche Hinweisschilder sollten aufgestellt werden. Hierzu ist anzumerken, dass eine dauerhafte Kontrolle der Einhaltung der Ruhezeiten nur eingeschränkt möglich ist. In der Bauausführung der Grünanlage kann diese Maßnahme berücksichtigt werden.</p> <p>Der zustimmende Hinweis zu den vertraglichen Regelungen mit dem Bauherrn wird zur Kenntnis genommen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Die in der früheren Stellungnahme vom April 2008 dargestellten Erkenntnisse über Belastungen von Boden und Grundwasser sind in die Abwägung eingeflossen. Durch nachfolgende Maßnahmen und Bewertungen wird sichergestellt, dass das Grundstück gefahrlos als Kerngebiet genutzt und ausgewiesen werden kann.</p> <p>Die Bodensanierung im Bereich der Nordspitze (Grünanlage) ist auf Grundlage eines Sanierungsvertrags vom 10.11.08 abgeschlossen. Eine gefahrlose Nutzung als Grünfläche ist möglich. Die Fläche ist von Altlastenverdacht befreit.</p> <p>Für die Mittelfläche wurde auf Grundlage zwischenzeitlicher Detailuntersuchungen ein weiterer Sanierungsvertrag (vom 19.6.08) abgeschlossen. Dieser Vertrag regelt die baubegleitend notwendigen Maßnahmen abschließend und legt fest, dass eine unterirdische Teergrube vorzeitig (geplant für 2009) saniert wird. Nach Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wird die Fläche uneingeschränkt als Kerngebiet nutzbar sein.</p> <p>Für die Südspitze wurde festgestellt, dass im Bereich der Häuser 1 und 11 ergänzende Bodenuntersuchungen auszuführen sind. Der Investor wird sich vertraglich verpflichten, die Untersuchungen sowie eventuell erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nach Grunderwerb durchzuführen. Damit kann eine sachgerechte ordnungsbehördliche Bearbeitung der Altlastenproblematik vor Umsetzung des Bauvorhabens sichergestellt werden. Durch eine gutachterliche Stellungnahme der Fa. FUGRO vom 4.3.09 wird nachvollziehbar dargelegt, dass etwaige Bodenbelastungen zu keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung der Gebietsausweisung als Kerngebiet führen können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie unterstreichen, dass den Planungsabsichten des Plangebers keine Konflikte hinsichtlich der Belastungen von Boden und Grundwasser entgegenstehen.</p>
<p>Änderungen in der Begründung (Teil Umweltbericht): Zu Tab.1. : 'GWÜ': In der BBodSchV werden keine Grenzwerte, sondern pfad- bzw. nutzungsbezogene Prüfwerte definiert, die LAGA Zuordnungswerte Z2 werden für alle Teilflächen überschritten.</p>	<p>Die Änderungen werden wie vorgeschlagen in die Tabelle 1 in der Begründung eingearbeitet.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>S.26; 1. Absatz: Grünfläche/Nordspitze ist vom Altlastenverdacht befreit worden (s.o.), auf den o.g. Sanierungsvertrag sollte Bezug genommen werden.</p>	<p>In der aktuellen Begründung wird dargestellt, dass die Umsetzung der Sanierungsplanung im Rahmen eines Sanierungsvertrages geregelt worden ist und dass der Vollzug der vertraglichen Regelung im November 2008 eingeleitet und am 05.02.2009 vom Umweltamt des Bezirks als abgeschlossen bestätigt worden ist.</p>
<p>S.26, Abs.2-4: Auf o.g. Sanierungsvertrag sollte Bezug genommen werden, Sanierung ehemaliger Teergrube erfolgt vor Beginn der Baumaßnahme in 2009.</p>	<p>Der Sanierungsvertrag wird bereits erwähnt. Der Hinweis auf die Teergrube wird ergänzt.</p>
<p>S.26, Abs.5 sowie S.27 1.Abs.: Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme FUGRO vom 3.4.09 sind einzuarbeiten, Hinweis auf die o.g. vertragliche Verpflichtung des Investors ist zu ergänzen.</p>	<p>Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Begründung eingearbeitet. Es erfolgte darüber hinaus die Einarbeitung eines Hinweises zum Sanierungsvertrag.</p>

<p>Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Genehmigen, Arbeitsgruppe Bauaufsicht, GEN 18 (12)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>Die in § 6 Abs. 1 bis 7 BauO Berlin festgelegten bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen sind durch die vorliegende Planung nicht durchgehend eingehalten.</p> <p>Der Mindestabstand von 0,4 H ist in zwei Bereichen nicht eingehalten: Baufeld 7 (entlang der Wannseebahn, städtebauliche Betonung im Norden).</p> <p>Die Abstandsfläche für das möglicherweise 45 m hohe Gebäude erstreckt sich mit ca. 3 m auf das Baufeld 8 bzw. auf das Baufeld 6, also müsste das Gebäude um 7,5 m niedriger gebaut werden, um die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.</p> <p>Die Abstandsfläche von Baufeld 15 erstreckt sich auf das Baufeld 14 um 4 m. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe um 10m würde zu einer Einhaltung der Mindestabstandsfläche nach der Bauordnung von Berlin führen (s. S. 61 unter 'Zwischen den Baufeldern 14 und 15').</p> <p>Baufelder 3, 4 und 5 (entlang der Wannseebahn im mittleren Bereich): da</p>	<p>Die Abstandsflächen zu den dem Plangebiet benachbarten Grundstücken werden eingehalten. Im Plangebiet selbst werden die Abstandsflächen zwischen den künftig zulässigen Gebäuden teilweise nicht eingehalten, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Dieser – von der Bauaufsicht auch festgestellte Sachverhalt – wird einschließlich der städtebaulichen Gründe hierfür in der Planbegründung ausführlich dargelegt. Darin berücksichtigt sind nunmehr auch die nochmaligen Absenkungen der Baufelder 1 und 7 von 45 m auf 38 m. Hierdurch verringern sich die Abstandsflächen jeweils um 2,8 m. Eine Überdeckung der Baufelder 6 und 8 durch das Baufeld 7 ist nicht mehr gegeben.</p> <p>Nach § 6 Abs. 8 BauO Bln hat es damit, soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, sein Bewenden.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>die Abstandsflächen von 0,4 H zwischen diesen Baufeldern nicht eingehalten werden können, erfolgte eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 H. Eine Begründung für diese Entscheidung ist nicht ersichtlich. Nach der Bauordnung genügt in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,2 H.</p> <p>Überdeckungen von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 BauO Berlin: nach der o.g. Vorschrift dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken. Diese Forderung wird für nahezu alle Gebäude nicht eingehalten. Für die Neubauten ist lediglich das Gebäude an der Südspitze (Baufeld 1) in Verbindung mit dem denkmalgeschützten Magazingebäude (Baufeld 2) in dieser Beziehung vorschriftsmäßig.</p>	<p>Von der Möglichkeit, verringerte Abstandsflächen festzusetzen, soll im Bebauungsplan durch die Festsetzungen Gebrauch gemacht werden. Es wurde ausführlich geprüft und in der Planbegründung dargelegt, welche Auswirkungen die verringerten Abstandsflächen haben bzw. haben können.</p> <p>Im Ergebnis ergibt sich, dass die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange aufgrund der konkreten städtebaulichen Konstellation nicht beeinträchtigt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.</p> <p>Im Ergebnis können die Festsetzungen unverändert beibehalten werden. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<p>Ein um zwei bis drei Geschosse höheres Gebäude sollte hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen nicht als geringfügig bezeichnet werden (s. S. 61 unter 'Zwischen den Baufeldern 6 und 7' bzw. 'Zwischen dem Baufeld 7 und dem Baufeld 8 ...').</p> <p>Baufeld 15 (westlich der Ein- und Ausfahrt zum/vom Gelände an der Torgauer Str.): für den möglicherweise 55 m hohen Gebäudeteil ist die Abstandsflächenüberschreitung, die als geringfügig bezeichnet wird, noch größer als für das Baufeld 7 (s.o.).</p> <p>Es wird angeregt, die Bezeichnung "geringfügig" in Bezug auf die Abstandsflächenüberschreitungen für das Baufeld 7 und das Baufeld 15 aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entfernen, zumal zusätzliche Abstandsflächenüberschreitungen durch Dachaufbauten nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Eine Überdeckung der Baufelder 6 und 8 durch das Baufeld 7 ist nicht mehr gegeben. Grundsätzlich wird in der Planbegründung unterschieden zwischen der Überdeckung von Abstandsflächen und der Erstreckung von Abstandsflächen auf andere Gebäude. Angesichts der Gebäudeabmessungen ist eine Überdeckung der Abstandsfläche von 4 m durch das Baufeld 15 als geringfügig eingestuft, auch wenn die Verringerung der Abstandsfläche deutlich ist. Diese wurde in der Planbegründung differenziert ausgeführt. Nur hierauf bezieht sich der Begriff der Geringfügigkeit, nicht auf die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen. Ungeachtet dessen wird der Begriff in der Begründung gestrichen, um Missverständnissen vorzubeugen. Die Streichung wirkt sich auch nicht nachteilig auf den Inhalt der Begründung aus.</p> <p>Zusätzliche Abstandsflächenüberschreitungen durch Dachaufbauten sind nicht gegeben, da die Oberkanten der Dachaufbauten innerhalb eines Winkels von 45 Grad zurücktreten müssen.</p>
<p>Da für das denkmalgeschützte Retortenhaus (Baufeld 10) bereits ein Bauantrag vorliegt, wird angeregt, in der Begründung zum Bebauungsplan die Überdeckung der Abstandsflächen zwischen dem Baufeld 6 und dem Baufeld 10 von rd. 3 m auf rd. 5 m zu korrigieren. Die Vergrößerung der Überdeckungsfläche ergibt sich aus der geplanten Erhöhung des eingeschossigen Anbaus auf drei Geschosse.</p>	<p>Die Hinweise zum Retortenhaus werden den Ausführungen der Bauaufsicht entsprechend in die Planbegründung aufgenommen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Dachaufbauten: die auf S. 57 unter '2.4 Dachaufbauten' getroffene Feststellung, diese Dachaufbauten würden keine zusätzlichen Abstandsflächen hervorrufen, trifft nicht zu. Nach § 6 Abs. 4 BauO Berlin wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet.</p>	<p>Grundsätzlich trifft es zu, dass die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet werden muss zu den Abstandsflächen. Bei den denkmalgeschützten Bestandsbauten wurden die Dächer entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Neubauten allerdings keine Dächer oberhalb der Oberkante zulässig. Es erfolgt die Festsetzung einer Oberkante, die nicht durch Dächer überschritten werden darf.</p> <p>Zulässig sind lediglich Dachaufbauten. Diese unterscheiden sich von Dächern insofern, als dass sie (in der Regel) eine senkrechte Abschlusswand haben. Da die Oberkante dieser Wand in einem Winkel maximal 45 Grad° hinter die Gebäudekante zurücktreten muss, können keine Abstandsflächen entstehen, die größer sind als die des Hauptgebäudes. Ein Dachaufbau mit einer Höhe von 3 m löst zwar eine um 1,2 m längere Abstandsfläche aus. Da der Dachaufbau aber mindestens 3 m hinter das Hauptgebäude zurücktreten muss, ist die Abstandsfläche 1,8 m kürzer als die des Hauptgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei den Dachaufbauten um Solaranlagen handelt (also keine senkrechte Abschlusswand gegeben ist), greift die Regelung der Bauordnung nicht, da es sich nicht um Dächer im Sinne der Bauordnung handelt. Zudem haben Solaranlagen nicht die Wirkung wie von Dächern.</p> <p>Insofern treffen die Ausführungen zu den Dächern sachlich nicht zu. In die Planbegründung wird im Sinne der obigen Ausführungen der Hinweis aufgenommen, dass durch die Dachaufbauten keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugt werden.</p>
--	--

<p>Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 (13)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>Gegen die Planungsziele bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der Entwässerung und zum Tiefbau wird auf die Stellungnahme vom 28.04.2008 (zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung) hingewiesen.</p>	<p>Nachfolgend werden die Hinweise aus der Stellungnahme vom 28.04.2008 und die aktualisierten Auswertungen hierzu wiedergegeben.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>(aus Stellungnahme vom 28.04.2008)</p> <p>Hinweis zur Entwässerung: das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.</p> <p>Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.</p> <p>Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis zum Einzugsbereich wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen können nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Der Aspekt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Das Ziel, die Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zu minimieren, ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Dem entsprechend wurde die Machbarkeit einer Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung auf dem Grundstück geprüft und für realisierbar befunden.</p>
<p>(aus Stellungnahme vom 28.04.2008)</p> <p>Niederschlagswasserversickerung: auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen. Mit Bezug auf vorhandene Aufschüttungen und Altlasten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich erst nach Durchführung ausreichender Sanierungsmaßnahmen in den Versickerungsbereichen möglich.</p> <p>Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und erlaubnisfähigen Versickerung ist von einem Fachplaner ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. Bei der Planung von Entwässerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA - A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten. Bei geplanten Anpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass Versickerungsanlagen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.</p>	<p>Es wurde die Grundlagen zur Umsetzung eines Regenbewirtschaftungskonzeptes mit Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erarbeitet. Es ist vorgesehen, das Regenwasser von den Dächern der Gebäude sowie den versiegelten Straßen und Plätzen auf der Fläche des künftigen Kerngebiets zu versickern. Dieser Aspekt wurde auch in der Begründung ausgeführt. Für die Versickerung wurde in einem ersten Konzeptansatz ausgehend von einer Regenspende von 371 Liter pro Sekunde und Hektar der Gesamtanfall von Regenwasser ermittelt. Der daraus resultierende Versickerungsflächenbedarf für Füllkörper-Rigolen und für Sickerrohre kann auf der Fläche untergebracht werden. Dafür stehen die nicht unterbauten versiegelten und die unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von ca. 13.700 m² zur Verfügung. Demnach ist es möglich, die anfallende Regenwassermenge nach der Sanierung der Altlasten auf dem zur Verfügung stehenden Areal im Kerngebiet zu versickern. Eine entsprechende Abstimmung mit der Wasserbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Die weiteren Hinweise betreffen die Umsetzung und sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>(aus Stellungnahme vom 28.04.2008)</p> <p>Grundwasserbenutzungen und Tiefbau: die Geländeoberkante (GOK) des Plangebietes liegt im Mittel bei ca. 41,00 m über NHN, der aktuelle Grundwasserstand bei 32-33 m NHN. Aufgrund des Flurabstandes von ca. 8-10 m unter Geländeoberkante und der Begrenzung der Tiefgaragen auf ein Niveau von maximal 9,0 m unter Geländeoberkante, soll nach der Begründung zum Bebauungsplan ein Eingriff in das Grundwasser vermieden werden.</p> <p>Nach den geologischen Verhältnissen ist jedoch mit Schichtenwasser zu rechnen. Dieses muss ggf. gefördert und abgeleitet werden. Aufgrund der Ausweisung des Gebietes als Altlastenfläche sind bei einer Grundwasserförderung Belastungen des Förderwassers zu erwarten. Das Grundwasser muss vor einer Ableitung ggf. gereinigt werden.</p> <p>Wenn eine Grundwasserförderung vorgenommen werden muss, ist diese nach §§ 2, 3 und 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz (BWG) erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde - II D 1- zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis auf mögliches Schichtenwasser und die im Zusammenhang mit den Bodenbelastungen daraus resultierenden Anforderungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Zur Beseitigung der Bodenbelastungen wurden zwischen dem Projektentwickler und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Sanierungsvereinbarungen geschlossen. In den als Grundlage der Altlastensanierung zu erarbeitenden Sanierungsplänen wird üblicherweise auch der Umgang mit Schichtenwasser mit berücksichtigt. Der Hinweis wurde bereits an den Fachbereich Umwelt des Amtes für Natur und Umwelt und den Projektentwickler weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht einer Grundwasserförderung wurde bereits an den Projektentwickler weitergegeben. Eine besondere Erwähnung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>
<p>Im Geltungsbereich sind umfassende Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Altlasten vorgesehen, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, wenn die erforderlichen Voraussetzungen (z.B. bestätigte Altlastenfreiheit) gegeben sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird empfohlen, dass in der Begründung erwähnte Entwässerungskonzept der Wasserbehörde zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Anhand des vorliegenden Planmaterials ist aufgrund der vorhandenen Altlasten und der eingeschränkten Ableitungsmöglichkeiten in die Kanalisation nicht erkennbar, inwieweit das Plangebiet entwässert werden kann (s. S. 6 erwähnte Einleitbeschränkung durch die BWB) und inwieweit die in der Begründung erwähnten Versickerungsmaßnahmen wasserbehördlich erlaubnisfähig sind.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Vorhabens und ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Senatsverwaltung für Finanzen, I D VV (14)	
Stellungnahme	Auswertung
Es bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan hinsichtlich dinglicher Grundstücksgeschäfte und haushaltswirtschaftlicher Aspekte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung, II A 30 (15)	
Stellungnahme	Auswertung
Keine Äußerung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, III E 25 (16)	
Stellungnahme	Auswertung
Aus handelsstruktureller und wirtschaftspolitischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen. Zu den beiden zwecks Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Betrieben Gebrauchtwagenhändler und Kfz-Werkstatt (S. 74/75 Begründung) ist sicherzustellen, dass die Verlagerung nicht zu Lasten der beiden Betriebe geht und der Bezirk bei der Bereitstellung von Ersatzstandorten behilflich ist.	Die beiden Betriebe haben zeitlich begrenzte Mietverhältnisse (bis 30.03.2009 bzw. bis 31.12.2009). Von Seiten des Bezirks soll jedoch sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Planung nicht zu Lasten der beiden Betriebe geht. Vom Bezirk wurde ein Büro beauftragt, zu ermitteln, ob ein Sozialplan für die Gewerbetreibenden aufgestellt werden soll.

WGI GmbH (im Auftrag der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG für GASAG Berliner Gaswerke AG, EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH) (17)	
Stellungnahme	Auswertung
Es wird auf die in den beigegeführten Planunterlagen dargestellten Leitungen hingewiesen. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Leitungsbestand durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln ist. Baumaßnahmen, die die Leitungen betreffen,	Der Leitungsbestand und die Hinweise hierzu werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Vorbereitung von Leitungsrechten resultiert aus den Ausführungen nicht. Die Pläne werden an den Fachbereich Tiefbau und das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>sind mit der NBB abzustimmen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens NBB zurzeit keine Planungen.</p>	
<p>Es ist zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen sowie weitere (in der Stellungnahme detailliert aufgeführte) Schutzmaßnahmen einzuhalten sind. Auch bei Rodungsmaßnahmen ist zu vermeiden, dass Leitungen beschädigt werden.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen.</p> <p>Es werden Ansprechpartner zu Gas-Straßenbeleuchtungen und zu außer Betrieb befindlichen Gasleitungen, in denen sich ggf. Telekommunikationsleitungen befinden können, genannt.</p> <p>Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die bauliche Umsetzung der Straßenplanung. Die gesamte Stellungnahme wird an den zuständigen Fachbereich Tiefbau weitergegeben.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung der Gasdruck-Regelanlage oder anderen Gasversorgungsanlagen ist nicht notwendig.</p>

<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Planen Bauen Wohnen Natur Verkehr, I B 16 (18)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>Zum Bebauungsplan ist nichts vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Berliner Wasserbetriebe (19)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>In der Torgauer Straße, im Tempelhofer Weg sowie in der Friedrich-Gerlach-Brücke sind Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe vorhanden (hierzu sind der Stellungnahmen Anlagen beigefügt).</p> <p>Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Flächen des Plangebietes wurden bei der Dimensionierung des Entwässerungsnetzes als nicht angeschlossen betrachtet und</p>	<p>Es wurde die Grundlagen zur Umsetzung eines Regenbewirtschaftungskonzeptes mit Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erarbeitet. Es ist vorgesehen, das Regenwasser von den Dächern der Gebäude sowie den versiegelten Straßen und Plätzen auf der Fläche des künftigen Kerngebiets zu versickern. Dieser Aspekt wurde auch in der Begründung ausgeführt. Für die Versickerung wurde in einem ersten Konzeptansatz ausgehend von einer Regenspende von 371 Liter pro Sekunde</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>somit nicht berücksichtigt. Von diesen Flächen sind Regenwasserhausanschlüsse nur mit sehr starken Einschränkungen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen möglich. Es ist von einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 l/s pro ha auszugehen.</p>	<p>und Hektar der Gesamtanfall von Regenwasser ermittelt. Der daraus resultierende Versickerungsflächenbedarf für Füllkörper-Rigolen und für Sickerrohre kann auf der Fläche untergebracht werden. Dafür stehen die nicht unterbauten versiegelten und die unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von ca. 13.700 m² zur Verfügung. Demnach ist es möglich, die anfallende Regenwassermenge nach der Sanierung der Altlasten auf dem zur Verfügung stehenden Areal im Kerngebiet zu versickern. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Bauausführung.</p>
<p>Die Entwässerung der geplanten öffentlichen Straßenflächen ist gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baumaßnahme "Planstraße A" die bestehende Trinkwasserleitung DN 150 zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm aufrechterhalten werden muss.</p>	<p>Einer Vorbereitung eines Leitungsrechtes bedarf es aufgrund der Lage im öffentlichen Straßenland nicht. Der Hinweis wird an den Fachbereich Tiefbau weitergegeben.</p>
<p>Baumaßnahmen seitens der Berliner Wasserbetriebe sind im Geltungsbereich derzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (20)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 14. März 2008 unverändert weiter gilt.</p>	<p>Nachfolgend werden die Stellungnahme vom 14. März 2008 sowie die aktualisierten Auswertungen hierzu wiedergegeben.</p>
<p>(aus Stellungnahme vom 14. März 2008) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Im Einmündungsbereich Sachsendamm und der vorgesehenen neuen Planstraße sowie in der Torgauer Straße, kommt es zu Kollisionen zwischen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und der Planstraße. Die vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gesichert bzw. verändert werden. Die Veränderungen könnten wie folgt aussehen: Im Bereich der zukünftigen Straßenkreuzungen Sachsendamm sowie der Torgauer Straße und der neuen Planstraße, werden die vorhandenen</p>	<p>Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen. Es befinden sich keine Leitungen im künftigen Baugebiet, sodass keine Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten sind. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf. Die technischen Lösungsvorschläge zum Umgang mit den im Straßenbereich vorhandenen Leitungen wurden bereits an den zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro zur Berücksichtigung bei der weiteren Konkretisierung der</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Telekommunikationslinien (Kabelkanalanlage) tiefer gelegt.</p> <p>In der Planstraße A und Torgauer Straße, sind auf beiden Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,65 m für Telekommunikationslinien vorzusehen.</p>	<p>Planung weitergegeben.</p>
<p>(aus Stellungnahme vom 14. März 2008)</p> <p>Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Da sich dieser Bebauungsplan im Stadtumbaugebiet Schöneberg - Südkreuz nach § 141 des Baugesetzbuchs befindet, sind alle Kosten für die Veränderungen und Umverlegungen an den Telekommunikationslinien nicht durch die Deutsche Telekom AG zu tragen.</p>	<p>Die Kosten, die voraussichtlich durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Land Berlin zukommen, werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan regelt jedoch nicht die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen. Einzelfragen im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen werden im Rahmen der Straßenplanung und ihrer Umsetzung geregelt.</p> <p>Aus der Lage im Stadtumbaugebiet resultiert keine Pflicht der Gemeinde, jedwede Kosten für Veränderungen an Leitungen wie den Telekommunikationslinien zu übernehmen. Die Regelungen in § 141 BauGB betreffen vorbereitende Untersuchungen und sind für den vorliegenden Sachverhalt nicht relevant.</p>
<p>(aus Stellungnahme vom 14. März 2008)</p> <p>Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Sofern im weiteren Bebauungsplanverfahren Baumpflanzungen im Straßenland vorgesehen werden sollten, wird dem Hinweis des Trägers dadurch Rechnung getragen, dass die Breite der Straße so gewählt wird, dass die Baumpflanzungen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.</p> <p>Der Hinweis betrifft darüber hinaus die Straßenplanung und wurde bereits an den zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro zur Berücksichtigung bei der weiteren Konkretisierung der Planung weitergegeben.</p>
<p>(aus Stellungnahme vom 14. März 2008)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nut-	<p>Die Kostentragung richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und ggf. getroffenen sonstigen Vereinbarungen mit dem Land Berlin und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Es ist eine öffentliche Widmung der Planstraße A vorgesehen. Die Vorbereitung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zur Herstellung der Hauszuführungen betrifft keine städtebaulichen Aspekte und kann erst im Rahmen der Umsetzung von Vorha-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>zung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> – entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB, bei nicht öffentlicher Widmung der Planstraße für beide Gehwegseiten eine Fläche festgesetzt werden soll, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Deutschen Telekom AG belastet werden, – zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten ein Nutzungsvertrag nach § 45 a des Telekommunikationsgesetzes einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. 	<p>ben auf den Baugrundstücken berücksichtigt werden. Er wurde bereits an die relevanten Grundstückseigentümer und den für die Straßenplanung zuständigen bezirklichen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen betrifft die Umsetzung der Straßenplanung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Er wurde bereits an den zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro zur Berücksichtigung bei der weiteren Konkretisierung der Planung weitergegeben.</p>
---	--

BA Tempelhof-Schöneberg, Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaftsberatung / -förderung, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten, Wbf 3 (Bebauungspläne) (21)

Stellungnahme	Auswertung
<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planvorstellungen, diese werden ausdrücklich begrüßt. Die Wirtschaftsförderung hält es für unerlässlich, dass die planaufstellende Stelle mit den von den Planungen betroffenen Unternehmen frühzeitige und kostengünstige Lösungen herbeiführt.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden betroffenen Betriebe haben zeitlich begrenzte Mietverhältnisse (bis 30.03.2009 bzw. bis 31.12.2009). Von Seiten des Bezirks soll jedoch sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Planung nicht zu Lasten der beiden Betriebe geht. Vom Bezirk wurde ein Büro beauftragt, zu ermitteln, ob ein Sozialplan für die Gewerbetreibenden aufgestellt werden soll.</p>

Vattenfall Europe Business Services GmbH, Immobilienplanung, Liegenschaftswesen Berlin (22)

Stellungnahme	Auswertung
<p>Es wird auf Kabelanlagen sowie auf eine Übergabestation im Gebiet hingewiesen, für die die Leitungsrechte zu sichern sind. Diese sind in beige-</p>	<p>Die Kabelanlage innerhalb des festzusetzenden Kerngebietes wurde bereits als festzusetzendes Leitungsrecht berücksichtigt.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>fügten Plänen gekennzeichnet. Darüber hinaus befinden sich angrenzend zwei Netzstationen. Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Eine beigefügte Richtlinie ist zu beachten.</p>	<p>Die planungsrechtliche Sicherung einer einzelnen Übergabestation im Bebauungsplan ist nicht notwendig. Die Hinweise betreffen ansonsten die Umsetzung des Vorhabens und werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>
--	---

Land Brandenburg, Land Berlin, Gemeinsame Landesplanungsabteilung (23)

Stellungnahme	Auswertung
<p>Der Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1. des Landesentwicklungsplans engerer Verflechtungsraum (LEP eV), dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben.</p> <p>Da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 großflächig Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein sollen, kann eine Beeinträchtigung städtischer Zentren ausgeschlossen werden. Der B-Plan steht im Einklang mit dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms, nach dem der Anteil an Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Es wird darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorte in Städtischen Kernbereichen zu konzentrieren sind (Bahnhof Südkreuz, Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße).</p> <p>Mit der Entwicklung der Parkanlage im Norden steht der B-Plan im Einklang mit Ziel 3.1.1 LEP eV, dem zufolge die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundes zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.</p> <p>Der B-Plan steht im Einklang mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms, dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll.</p>	<p>Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie verdeutlichen die Übereinstimmung des Bebauungsplanentwurfs mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Der B-Plan entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), dass im Plangebiet eine Entwicklung von Siedlungsflächen auch mit Grünflächen möglich ist.</p> <p>Die Verordnung über den LEP B-B tritt am 15. Mai 2009 in Kraft. Nur bis dahin bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV und das Ziel aus dem Landesentwicklungsprogramm in Kraft.</p>	<p>Die Aussage verdeutlicht, dass weder vor noch nach Inkrafttreten des LEP B-B Disparitäten des Bebauungsplans zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestanden bzw. bestehen.</p>
---	--

BA Tempelhof-Schöneberg, Abt. Bauwesen, FM Z 28 (24)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Es wird mitgeteilt, dass in den Bereichen Sachsendamm 87 und 88 zwei Mietverhältnisse bestehen sowie im Bereich Tempelhofer Weg 63/64 ein Nutzungsverhältnis besteht. Hierzu werden die Namen und Firmen der Mieter bzw. des Nutzers genannt. Darüber hinaus werden die Fristen der Miet- bzw. Nutzungsverträge (bis spätestens 31.12.2009) genannt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Bezirksamtes kann ein rechtzeitiges Freiwerden der Grundstücke gewährleistet werden. Es soll sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Planung nicht zu Lasten der beiden Betriebe geht. Vom Bezirk wurde ein Büro beauftragt, zu ermitteln, ob ein Sozialplan für die Gewerbetreibenden aufgestellt werden soll.</p>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 39 / 33, X OA, X OB, X F 3, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E (25)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>X OA und X OB: Hier wird auf die Stellungnahme vom 25.4.2008 verwiesen.</p>	<p>Nachfolgend werden die Stellungnahme vom 25.04.2008 sowie die aktualisierten Auswertungen hierzu wiedergegeben.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>(aus Stellungnahme X OA vom 25.04.2008):</p> <p>Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben.</p> <p>Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.</p> <p>Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.</p>	<p>Der Hinweis über das Fehlen konkreter Hinweise von Kampfmitteln wurde bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Weitere Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p>
<p>(aus Stellungnahme X OB vom 25.04.2008):</p> <p>Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Nuon Stadtlicht GmbH, Egelisstraße 21, 13507 Berlin, Telefon 030 / 40902281 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <p>Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zulasten des Verursachers. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (vgl. BerlStrG). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.</p> <p>In der Planung ist zu berücksichtigen, dass in der Torgauer Straße die Beleuchtung gerade erneuert worden ist.</p> <p>Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Straßenplanung. Sie wurden bereits an den FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Planung der Straße beauftragte Büro weitergegeben. Ein Erfordernis für Festsetzungen im Bebauungsplan resultierte aus den Hinweisen nicht.</p> <p>Das Straßenausbaubeitragsgesetz wird, soweit einschlägig, bei der Finanzierung und Kostentragung von Maßnahmen berücksichtigt.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>X OI: Von den Planungen werden zwei Bauwerke erfasst, für die SenStadt X OI zuständig ist. Es handelt sich um die Friedrich-Gerlach-Brücke und um ein Stützbauwerk, das nordöstlich an die Brücke anschließt. Beide Ingenieurbauwerke liegen im Eigentum und der Unterhaltungslast des Bundes, für den das Land (hier SenStadt X OI) im Rahmen der Auftragsverwaltung nach Artikel 90 Grundgesetz tätig ist.</p> <p>Laut Erläuterungsbericht 4.2 S. 68 soll die Planstraße A nunmehr so gestaltet werden, dass die Fahrbahn erst hinter dem Brückeneende der Friedrich-Gerlach-Brücke in den Sachsendamm einmündet. Damit ist den Erfordernissen der Brücke bauordnungsrechtlich Genüge getan, jedoch fehlen analoge Aussagen für das Stützbauwerk. Die Anordnung der Planstraße A direkt längs an dem Stützbauwerk erfordert den Nachweis der Standsicherheit für die Belastungen, die aus der Planstraße A resultieren und auf das Stützbauwerk einwirken.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Ausführungsplanung für die Planstraße A und wird an das beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben. Auswirkungen auf die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen nicht.</p> <p>Im genannten Abschnitt der Begründung wird ergänzt, dass den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen des dort befindlichen Stützbauwerks Rechnung getragen wird.</p>
<p>X OI: Die Planstraße A wird die Bahnanlagen kreuzen. Das Kreuzungsbauwerk wird fälschlicherweise mit Bahnunterführung bezeichnet. Es handelt sich technisch und kreuzungsrechtlich jedoch um eine Eisenbahnüberführung, die in die Unterhaltungslast der Bahn geht.</p> <p>Die Aussagen zur Schaffung der eisenbahnrechtlichen Planungsvoraussetzungen und zum Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung finden Zustimmung.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Der Begriff 'Bahnunterführung' wird in der Begründung durch den Begriff 'Eisenbahnüberführung' ersetzt.</p>
<p>X OI: im Erläuterungsbericht ist unter 4.2, S. 68 ausgeführt, dass die Planstraße A tiefer liegen muss. Geh- und Radbahnen sollen dabei mit einem maximalen Gefälle von 3 % und die Fahrbahn mit einem Gefälle von ca. 5 % ausgebildet werden. Die Tieferlegung einer Straße kann die Anordnung von Stützwänden oder eines Trogs erfordern. Dieses und die ebenfalls erwähnten Stützmauern für die Aufweitung der Planstraße A sind nach Berliner Straßengesetz als Straßenlagen einzustufen. Das Land Berlin wird Straßenbaulastträger und unterhaltungspflichtig für Stützbauwerke und / oder Trog. Die DB AG ist nur zuständig für die Eisenbahnüberführung.</p> <p>Stützbauwerke mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1,5 m und Trogbauwerke sind regelmäßig zu überwachen (dreimal jährlich) und alle drei</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird in dem entsprechenden Kapitel ergänzt.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Jahre zu prüfen. Die Bauwerke lösen damit finanzielle Folgekosten aus. Diese sind im Erläuterungsbericht im Kap. 'Finanzielle Auswirkungen' zu ergänzen.</p>	
<p>X OI: der im Erläuterungsbericht in Nr. 5.1 auf der Seite 71 genannte Erwerb oder eine geeignete dingliche Sicherung von Rechten als Zugang zur geplanten öffentlichen Parkanlage an der Nordspitze ist weiter zu verfolgen, damit die öffentliche Parkanlage eigentumsrechtlich nicht abgekapselt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die rechtliche Sicherung der Zugänglichkeit der Parkanlage ist weiterhin beabsichtigt.</p>
<p>X OI: die Zuständigkeit für das Stützbauwerk am östlichen Rand der geplanten öffentlichen Parkanlage an der Nordspitze ist zu klären. Die Zuordnung der Unterhaltungslast für das Stützbauwerk hat finanzielle Konsequenzen, die beim Ankauf der Flächen für den Park und bei dem nach 5.1, S. 71 in der Begründung angedachten Ankauf des Flurstücks 39 ebenso zu beachten wäre, wie die dauernde finanzielle Belastung für das Land Berlin für die Bauwerksüberwachung, -prüfung und -instandsetzung. Auch hier sind die künftigen haushaltsmäßigen Auswirkungen in der Begründung zu nennen.</p>	<p>Im Hinblick auf die künftige östliche Grundstücksgrenze der öffentlichen Parkanlage erfolgte bereits eine Berücksichtigung des Hinweises im Rahmen des Vertrages zur Übernahme des Grundstückes durch das Land Berlin. Da das Stützbauwerk der Sicherung des ehemaligen Bahndamms dient, ist davon auszugehen, dass es nicht Teil des für die öffentliche Parkanlage auf der Nordspitze erforderlichen Grundstückes ist und daher in diesem Zusammenhang nicht an das Land Berlin übertragen wird. Sofern das angrenzende, gegenwärtig als öffentliche Grünanlage genutzte Grundstück ebenfalls durch das Land Berlin erworben werden sollte, werden der Zustand der Mauer und der ggf. erforderliche Instandsetzungsbedarf im Rahmen des Grundstückskaus berücksichtigt. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p>X OI: es wäre auch zu prüfen, ob im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage weitere Ingenieurbauwerke z.B. an der Seite der sogenannten Wanneseebahn bestehen. Im Rahmen der Planungen ist die Zuständigkeit für die Bauwerke eindeutig zu regeln. Eventuelle finanzielle Folgen für das Land Berlin sind zu beachten und in der Begründung zu benennen.</p>	<p>Die entsprechende Prüfung erfolgt im Zuge der vertraglichen Regelungen zur Übernahme des Grundstückseigentums durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Regelungsbedarf im Bebauungsplan resultiert daraus nicht.</p>
<p>X OI: nach Kap. 5.1, S. 71 der Begründung sind die ehemaligen Planungen für eine Wegeverbindung von der Roßbachstraße zur Ebersstraße noch aktuell, wenn auch momentan keine konkrete bauliche Verwirklichung ansteht. Es wird darauf hingewiesen, dass für Fußgängerbrücken über Bahnanlagen eine Darstellung mit Kreuzsignatur erforderlich wäre. Ein gesondertes Zulassungsverfahren (s. Kap. 5.1) über den Bebauungsplan hinaus gibt es nicht. Unbenommen bleibt davon das Genehmigungsverfahren nach eisenbahnrechtlichen Vorschriften (s. Kap. 4.2).</p>	<p>Die angesprochene Brückenverbindung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, eine Festsetzung ist daher hier nicht relevant.</p> <p>Der Textabschnitt in der Begründung wird dahingehend konkretisiert, dass für die Überquerung der Bahntrasse eine Kreuzungsvereinbarung mit der DB AG zu schließen ist.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

X PI E: zur Sicherung der geplanten Unterführung der Planstraße A ist die Planung und der Bau von Ingenieurbauwerken notwendig. Entsprechend der Festlegung des AZG ist SenStadt, Abt. Tiefbau, einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Vorhabens und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.
--	--

Wehrbereichsverwaltung Ost (26)	
Stellungnahme	Auswertung
Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (27)	
Stellungnahme	Auswertung
Es bestehen keine Einwände oder Hinderungsgründe oder sonstigen umweltrelevanten Aspekte. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LaGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplan betroffen wären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 16 / VII C 1 (28)	
Stellungnahme	Auswertung
VII B 16: an dem in der Begründung erwähnten Verkehrsgutachten war die Abt. VII intensiv beteiligt. Die verkehrlichen Vorgaben und Hinweise wurden vom Gutachter berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen kann sichergestellt werden. Der Straßenaufteilung der zugrunde liegenden Verkehrsplanung wird zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
VII B 16: zur Nachvollziehbarkeit der verkehrlichen Begründung der Straßenverkehrsflächen wird empfohlen, das Verkehrsgutachten als Anlage der Begründung beizufügen. Erst hieraus geht der Nachweis der Leistungsfähigkeit hervor.	Die Hinzufügung des Verkehrsgutachtens ist nicht geboten, da im Rahmen der formalen Beteiligungsschritte stets auch alle Fachgutachten ausgelegt wurden bzw. auf Anfrage eingesehen werden können. Die Begründung eines Bebauungsplans muss in sich schlüssig abgehandelt werden und aus sich heraus verständlich sein.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	Gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens kann eine Leistungsfähigkeit der Planstraße A sowie der Straßen im Umfeld nach Realisierung der neuen Nutzung gewährleistet werden. Dieses Ergebnis wurde auch in der Begründung dargestellt.
VII B 16: im Verkehrsgutachten wurde auf Grundlage der geplanten Nutzungen ein Stellplatzbedarf von 1.620 P ermittelt. Der B-Plan berücksichtigt die Errichtung der Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen. Im Kap. 4.5 der Begründung wird erläutert, dass mit der Festsetzung des B-Plans keine Verpflichtung des Eigentümers besteht, diese Stellplatzzahl als Mindestanforderung zu realisieren. Damit bleibt die Berücksichtigung einer im Entwurf befindlichen Stellplatzobergrenzen-Verordnung zur Steuerung der Stellplatzangebote im inneren S-Bahnring weiterhin möglich. Die Festlegung der tatsächlich zu realisierenden Stellplätze muss dann nach Inkrafttreten der Verordnung in Abhängigkeit der für den Geltungsbereich festgelegten Richtwerte im Rahmen der Baugenehmigung angepasst und festgelegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen werden. Er betrifft die Umsetzung des Vorhabens und wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.
VII B 16: es wird davon ausgegangen, dass die dargestellte Strichlinie der Trassenfreihaltung für die S-Bahn an der Nordspitze der Entwurfsplanung für die S 21 gemäß Schreiben von VII B 16 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 05.05.2008 entspricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellte Strichlinie entspricht der genannten Entwurfsplanung.
VII C 1: es wird unter I 2.4.11 ausgeführt, dass sich durch die Straßenverkehrsfläche kein Widerspruch zu den planfestgestellten Anlagen ergibt, da die Straßentrasse in einer anderen Höhenlage gesichert wird. Für den Bau der Eisenbahnüberführung ist es aber nach § 18 AEG erforderlich, dass der Plan vorher festgestellt wird. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung ist zusätzlich erforderlich. Der Satz '... bleibt in der Unterhaltungslast der Deutschen Bahn AG' ist zu ersetzen durch '... ist durch die DB Netz AG zu erhalten.'	Die beiden Änderungsvorschläge werden in die Begründung aufgenommen.
VII C 1: unter I 3. wird ausgeführt, dass die konkrete Planung der Straße dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der Städtebauliche Vertrag sowie der Erschließungsvertrag VII C 1 ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen ist.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Mitwirkung von SenStadt ist erforderlich, weil sie im Mitteilungsverfahren eine Durchführung nach § 7 AGBauGB (dringendes Gesamtinteresse Berlins) festgestellt hat.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>VII C 1: unter II 4. ist im zweiten Absatz zu ergänzen: ' Gegenstand der vertraglichen Regelungen sind insbesondere der Bau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) <u>einschließlich der Eisenbahnüberführung und ihre Finanzierung</u>'.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>
<p>VII C 1: unter IV 4.2 ist der Satz '(...) festgesetzt werden soll lediglich die lichte Breite, da das Brückenbauwerk selbst in der Unterhaltungslast der Deutschen Bahn AG bleibt (...)' gestrichen oder umformuliert werden. Im B-Plan soll offensichtlich nur die Lage und Straßenbreite festgesetzt werden. Für die Planung der Eisenbahnüberführung sind die Straßenachse und die Straßenbreite für die lichte Weite der Eisenbahnüberführung und die Höhenlage der Straße erforderlich. In einem Planrechtsverfahren nach § 18 AEG wird wesentlich mehr geregelt.</p>	<p>Der genannte Teilsatz wird in der Begründung gestrichen, um Missverständnisse im Zusammenhang mit dem parallel erforderlichen Plangenehmigungsverfahren zu vermeiden. Weitere Inhalte zur Planstraße A im Bereich der Eisenbahnüberführung sind planungsrechtlich nicht festzusetzen, da diese in nachgeordneten Verfahren geregelt werden können.</p>
<p>VII C 1: unter V 2. sollte nach dem zweiten Satz folgende Ergänzung erfolgen: 'Weiterhin wird im Erschließungsvertrag die Finanzierung aller im Zusammenhang mit der Eisenbahnüberführung stehenden Kosten geregelt, insbesondere die Kosten, die sich aus der Kreuzungsvereinbarung, die zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG zu schließen ist, ergeben. Hierzu gehören auch die Kosten für die Erhaltung der Eisenbahnüberführung, die das Land Berlin an die DB Netz AG abzulösen hat.</p> <p>Die letzten beiden Sätze des 2. Absatzes sind wie folgt zu ersetzen: 'Sofern bis zum Abschluss des Erschließungsvertrags zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet noch keine verbindliche Regelung zu den Planungskosten der Eisenbahnüberführung erfolgt ist, ist die Übernahme dieser Planungskosten ebenfalls im Erschließungsvertrag zu regeln.'</p> <p>Im vorletzten Absatz ist der zweite Satz zu streichen und folgende Ergänzung vorzunehmen: 'Die geplante Eisenbahnüberführung ist von der DB Netz AG zu erhalten. Die Kosten für die Erhaltung hat das Land Berlin der DB Netz AG abzulösen. Die Regelungen zur Ablösung erfolgen in der Kreuzungsvereinbarung. Im Erschließungsvertrag ist verbindlich zu regeln, dass diese Kosten ebenfalls durch den Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet getragen werden.'</p>	<p>Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden in der Begründung ergänzt.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>VII C 1: es ist zu prüfen, ob im Kapitel VI der Begründung auch aufzunehmen ist, dass es für den Bau der Eisenbahnüberführung auch erforderlich ist, den Plan nach § 18 AEG vorher festzustellen.</p>	<p>Im Kapitel Verfahren werden nur die Verfahrensschritte aufgenommen, die unmittelbar Teil des Bebauungsplanverfahrens sind. Hier geht es (so auch das Handbuch 'Verbindliche Bauleitplanung' des Landes Berlin) um einen Nachweis des ordnungsgemäßen Zustandekommens durch Darlegung aller Verfahrensschritte und –stufen des Bebauungsplans. Es werden daher keine nachgeordneten oder begleitenden Verfahren dargestellt.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planfeststellung für die Eisenbahnüberführung wird darüber hinaus bereits an anderen Stellen der Begründung hinreichend konkretisiert.</p>
--	---

BA Tempelhof-Schöneberg, FB Tiefbau und Straßenverkehr, Tief 2 (29)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Bereits getätigte Absprachen (Besprechung vom 16.12.2008) wurden nicht den Bebauungsplan umgesetzt. Der vorhandene Gehweg zwischen dem Punkt B und der Einmündung Planstraße A wurde zugunsten eines Baufeldes (15) aufgegeben. Um nunmehr den Fußgängern Raum für die Benutzung der Straße bieten zu können, ist in diesem Bereich eine Umgestaltung des Straßenraums erforderlich, die bereits im städtebaulichen Vertrag geregelt werden muss.</p> <p>Entgegen der Anfrage Plan 27 vom 16.02.2009 kann aus dem Verzicht auf das Vorkaufsrecht im Jahr 2006 nicht gefolgert werden, dass die Fläche nicht mehr als Straßenland benötigt wird. Vielmehr wurde auf den Vorkauf verzichtet (s. Vermerk Tief V vom 28.02.2006), weil für den betroffenen Bereich der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags vom 27.09.2004 vorlag, der den Investor verpflichten sollte, die zur Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Der Fachbereich Tiefbau wollte im weiteren Verfahren auf die Durchsetzung dieser Vereinbarung im endgültigen städtebaulichen Vertrag achten. Insofern bestand kein Bedarf, die Fläche im Vorkaufsrecht zu erwerben, weil dabei Kosten für das Land Berlin entstanden wären, obwohl die Fläche erst bei Umsetzung der damals nur als Planung bestehenden Vorstellungen benötigt werden würde. Mittel für die Finanzierung</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Der Bebauungsplan und die Begründung werden angepasst.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Flurstücke 55, 56 und 59 an die tatsächlich genutzte, gewidmete Straßenverkehrsfläche und eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 55.</p> <p>Damit verbunden ist ein Zurücksetzen der Baugrenze in der überbaubaren Fläche nördlich der Torgauer Straße (Baufeld 15) auf die hinteren Grenzen der Flurstücke 55, 56 und 59.</p> <p>Das Flurstück 55 ist als öffentliche Straße gewidmet und wird dem Land Berlin unentgeltlich übertragen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Flurstücke 56 und 59 werden nicht übertragen und werden als Kerngebiet beibehalten.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>des Vorkaufsrechts standen aufgrund der bekannten Haushaltslage nicht zur Verfügung.</p> <p>Auch unter IV 4.4. der Begründung findet sich die Notwendigkeit der Beibehaltung des Gehweges auf der Nordseite wieder. Hier steht, dass der im Plangebiet befindliche Teil der Torgauer Straße in seiner gegenwärtigen tatsächlichen Nutzungsbreite planungsrechtlich gesichert wird.</p> <p>Demzufolge ist die Planzeichnung anzupassen.</p>	
<p>Es ist versäumt worden, analog zum nördlichen Anschluss auch im südlichen Anschluss der Unterführung unter die Bahngleise eine Anpassung der Führung der Straßenbegrenzungslinie in schräger Form entsprechend der bestätigten Entwurfsvariante 2 b vorzunehmen. Vom FB Tiefbau und Straßenverkehr werden keine Flächen hinter den Stützwänden als Straßenfläche benötigt und sind daher nicht als solche festzusetzen. Die Fläche für das begrünte Straßenland auf der Ostseite in Richtung Süden beginnt erst mit Beginn der Verschmälerung der Straßentrasse zur Unterführung.</p> <p>Die Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die Variante 2b wird wie besprochen als Realisierungsvariante für den Straßenausbau zugrunde gelegt. Die hinter der Stützwand gelegenen Flächen werden entsprechend der derzeitigen Grundstückssituation als planfestgestellte Bahnflächen nachrichtlich übernommen.</p>
<p>Die Festsetzung eines Einfahrtsbereichs gegenüber der Einmündung der Planstraße A wird positiv beurteilt. Gilt die Aussage, dass damit weitere Zufahrten für Fahrzeuge zum Kerngebiet ausgeschlossen sind (vgl. Kap. IV 4.3 der Begründung), auch für die Erschließung des Baufeldes 1? Dies würde begrüßt werden, da die Torgauer Straße hinsichtlich der Schleppkurven an dieser Stelle sehr eng ist.</p>	<p>Die Festsetzung des Ein- bzw. Ausfahrtsbereichs bedeutet grundsätzlich, dass sonstige Ein- und Ausfahrten in das und aus dem Gebiet ausgeschlossen sind.</p> <p>Bei der bislang einzigen Festsetzung in Verlängerung der Planstraße A wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass im vorderen Bereich zur unmittelbaren Erschließung des Baufeldes 1 an der Südspitze eine Platzsituation und Vorfahrt ermöglicht werden muss. Hier soll daher eine weitere Erschließung über die Festsetzung eines zusätzlichen Ein- und Ausfahrtsbereichs gewährleistet werden. Die Haupteerschließung verbleibt jedoch im Bereich der Planstraße A.</p>
<p>Der Punkt 2 im Kap. V sollte umformuliert werden. Auch im Städtebaulichen Vertrag besteht Einigkeit darüber, dass der Vorhabenträger die neue Straße finanzieren muss. Eine Vorfinanzierung aus Bezirksmitteln sowie die Umlegung auf die Anlieger sind damit nicht mehr relevant. Hierzu wird auf einen Vermerk von Tief 1 vom 18.12.2008 verwiesen.</p>	<p>Das Kapitel wird umformuliert. Es wird präziser formuliert, dass der Vorhabenträger die Straße finanzieren muss. Der Satz bezüglich der Umlegung auf die Anlieger wird gestrichen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

BA Tempelhof-Schöneberg, Untere Denkmalschutzbehörde (30)	
Stellungnahme	Auswertung
Die Belange des Denkmalschutzes sind in dem vorliegenden Entwurf entsprechend den Vorabstimmungen ausreichend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Tiefgarage sind zwei widersprechende Formulierungen zu prüfen: Kap. II 4.: 'Die künftig zulässige Unterbauung des Geländes reicht teilweise bis an die denkmalgeschützten Gebäude heran. Dieses ist insbesondere erforderlich, um die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung durchzuführen und die Gebäude an die zulässige Tiefgarage anbinden zu können.' Kap. III 1.1: 'Nicht von der Tiefgarage tangiert sind die denkmalgeschützten Gebäude und ihr unmittelbares Umfeld.'	Der Textabschnitt aus Kap. III, 1.1 wird umformuliert: 'Es erfolgt keine Unterbauung der denkmalgeschützten Gebäude mit Tiefgaragenanlagen.' Damit wird die Aussage auf die denkmalgeschützten Gebäude reduziert; das Umfeld wird nicht mehr erwähnt.
In Kap. III, 2.1 wird das Denkmalschutzgesetz Berlin nicht erwähnt. In Kap. III, 2.2 wird der Denkmalbereich nicht erwähnt.	Dem Hinweis wird entsprochen. Das Denkmalschutzgesetz Berlin wird als Hinweis in das genannte Kapitel aufgenommen. Die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes für die bestehenden Denkmale sind im Umweltbericht berücksichtigt (Kulturgüter).
In Kap. IV 2.3 ist der Begriff 'zerstört' durch 'technisch nicht zu erhalten' zu ersetzen. Das Wort 'Untergang' ist durch 'Abgang' zu ersetzen.	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Landesdenkmalamt Berlin (31)	
Stellungnahme	Auswertung
Durch den Bebauungsplanentwurf sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vorrangig und ganz erheblich berührt. In dem Planungsgebiet befinden sich mehrere Baudenkmale und zwei Denkmalbereiche. Dies sind das Gaswerk Schöneberg mit Niederdruckgasbehälter, Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazin, Schmiede, Werkstatt und Lager und Schleusenhaus sowie Ebersstraße 67, S-Bahnhof Schöneberg mit den Bahnhofsanlagen, dem Empfangsgebäude der Ringbahn und weiteren Gebäuden. Das Landesdenkmalamt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind weitere denkmalbezogene Details zur Umsetzung zu vertiefen. Der Denkmalbereich Ebersstraße 67 / S-Bahnhof Schöneberg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>stimmt unter Zurückstellung erheblicher denkmalpflegerischer Bedenken dem Bebauungsplan zu, um die Investition nicht zu gefährden.</p> <p>Soweit ersichtlich, wurden die Denkmale in der Begründung und in der Planzeichnung überwiegend korrekt dargestellt.</p>	
<p>In III 2.1 der Begründung ist das Denkmalschutzgesetz mit aufzunehmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Das Denkmalschutzgesetz Berlin wird als Hinweis in das genannte Kapitel aufgenommen. Die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes für die bestehenden Denkmale sind im Umweltbericht berücksichtigt (Kulturgüter).</p>
<p>Die Kennzeichnung für den Gasometer mit D im Quadrat in der Planzeichnung ist in die bauliche Anlage zu setzen.</p>	<p>Die Kennzeichnung wird in der Planzeichnung in die bauliche Anlage gesetzt.</p>
<p>In III 3.7 der Begründung ist die Denkmalbereichsnummer 09066434 zu ergänzen.</p> <p>In der Planzeichnung ist der Denkmalbereich 09066434 entsprechend seiner realen Fläche zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung mit einem D im Kreis und der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, muss noch erfolgen und ist gemäß PlanzV darzustellen.</p> <p>Ergänzend ist die nachrichtliche Übernahme der beiden vorgenannten Denkmalbereiche in der Darstellung des Bebauungsplans in Textform auf der Planzeichnung aufzuführen.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Der den Bebauungsplan betreffende Teilbereich des Denkmalbereichs Ebersstraße 67 / S-Bahnhof Schöneberg sowie eine Stützmauer als Bestandteil eines Einzeldenkmals werden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme ergänzt. Eine textliche Erwähnung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. In der Planbegründung wird ein Hinweis auf den Denkmalbereich ergänzt.</p>
<p>Es wird vorgeschlagen, die Baudenkmale durch Baulinien zu sichern sowie für diese die Trauf- und Firsthöhe festzusetzen. So wird die Gesamtentwicklung nachhaltig und längerfristig geregelt.</p>	<p>Eine Sicherung der Gebäude durch Baulinien sowie Trauf- und Firsthöhen ist grundsätzlich nicht notwendig, da diese bereits durch die denkmalrechtlichen Bestimmungen hinreichend geschützt sind.</p> <p>Die denkmalgeschützten Gebäude werden durch Festsetzung von Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse in ihrem Bestand gesichert. Dies unterstützt den Erhaltungsgedanken des Denkmalschutzgesetzes Berlin planungsrechtlich. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen gleichzeitig die denkmalgerechte Herstellung der in den vergangenen zwei Jahrzehnten zum Teil stark überformten Bausubstanz. Sofern die Gebäude technisch nicht zu erhalten wären, können sie in der gegenwärtigen Kubatur wieder neu errichtet werden.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	<p>Für drei der denkmalgeschützten Gebäude – Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Schmiede – erfolgt die Festsetzung der gebäudeeigenen differenzierten Geschossigkeit zur Sicherung der gebäudespezifischen Bauweise.</p>
<p>Als textliche Festsetzung ist aufzunehmen: 'Im Kerngebiet sind Werbeanlagen auf den Dächern nicht zulässig.'</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Es erfolgt eine entsprechende neue textliche Festsetzung und eine Erläuterung in der Planbegründung.</p>
<p>Unter der Textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die Punkte A und B aufgeführt, es wird um Klarstellung gebeten, wo diese verortet sind. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht darf sie sich auf keinen Fall in Richtung auf das vorhandene Baudenkmal bewegen.</p>	<p>Die Punkte A und B bezeichnen die Westseite der überbaubaren Fläche mit der Oberkante 74,5 m (Baufeld 15). In westlicher Nachbarschaft dieser Seite liegt ein denkmalgeschütztes Gebäude.</p> <p>Die vordere Baugrenze des Baufeldes 15 wird im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans auf die Nordseite der Flurstücke 55, 56 und 59 verschoben. Dies ist die förmlich festgestellte Baufluchtlinie vom 16.10.1902. Damit würde ein Vordach außerhalb der seitlichen Baugrenze die Seitenwand des Denkmalgebäudes nur noch in einem sehr kleinen Bereich von maximal ca. 0,5 m touchieren; dies träfe jedoch ohnehin nur dann zu, wenn durch das neue Gebäude die überbaubare Fläche voll ausgeschöpft werden würde und wenn das hieran anschließende Vordach die Tiefe von 5 m im Bereich des Denkmals tatsächlich auch aufweisen würde.</p> <p>Bei einer entsprechenden Reduzierung des Vordaches in der Tiefe, in der Breite, wie auch in der Lage könnte ein respektierender Abstand zum Denkmal grundsätzlich gewährleistet werden. Ohnehin wäre hierzu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch eine intensive Abstimmung mit den Denkmalbehörden zur Zulässigkeit, zum Aussehen, zur Ausdehnung und zur Lage des Vordachs notwendig. Dieses vertiefende Abstimmungserfordernis wird auch durch die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vordachs zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Die Festsetzung der ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit durch ein Vordach resultierte – als Ergebnis aus der Umweltprüfung – aus der klimatischen Notwendigkeit, gebäudebedingte erhöhte Windgeschwindigkeiten im Bereich des Gehweges und der Straße zu minimieren. Mit einem Vordach an der Westfassade auf Höhe des 1.OG kann die zu verdrängende Luft umgeleitet und bodennah reduziert werden.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	In Abwägung beider Interessen und in Berücksichtigung der Zurücknahme der Baugrenze des Baufeldes 15 auf die Baufluchtlinie ist dem Belang der Vermeidung von Windverwirbelungen Vorrang einzuräumen. Eine Streichung der Festsetzung erfolgt nicht.
Es wird bei Textfestsetzung Nr. 9 um Klärung gebeten, welche Maße für das Vortreten von Gebäudeteilen zwischen den bestehenden baulichen Anlagen und dem Neubau vorgesehen sind bzw. zugelassen werden sollen. Handelt es sich um die bauliche Anlage des Gasometers?	Es handelt sich bei der Festsetzung um die bauliche Anlage des Gasometers. Nur hier ist eine festgesetzte Oberkante von 98,5 m gegeben. Dies geht aus der Planbegründung hervor.
Nach DSchG Berlin bedarf jegliche Maßnahme, die die Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden. Jeder Eingriff bedarf der Abstimmung und der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Daher sollte bei der weiteren Planung durch nachrichtliche Übernahme auf diese Genehmigungspflicht hingewiesen werden.	In der Planbegründung wird auf das Denkmalschutzgesetz Berlin und die Genehmigungspflicht hingewiesen. Der Hinweis betrifft darüber hinaus die weitere Umsetzung des Vorhabens und ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
Zur abschließenden Beurteilung ist zum Bebauungsplanentwurf und Umweltbericht eine klare Kennzeichnung vom Vorhandensein aller Kulturgüter erforderlich. Ohne diese inhaltliche Ergänzung wären die an der künftigen Planung beteiligten zum vorliegenden Entwurf unvollständig informiert.	In der Planzeichnung sind die im Plangebiet vorhandenen Denkmale und der Denkmalbereich entsprechend der Denkmalliste des Landes Berlin und der Denkmalkarte vollständig zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Ergänzt wurde der den Bebauungsplan betreffende Teilbereich des Denkmalbereichs Ebersstraße 67 / S-Bahnhof Schöneberg sowie eine Stützmauer als Bestandteil eines Einzeldenkmals. Im Umweltbericht erfolgt eine Behandlung der Denkmalbereiche und Einzeldenkmale im Kapitel 'Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter'.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Verkehrlenkung Berlin, Zentrale Straßenverkehrsbehörde, Ergänzung der Stellungnahme von SenStadt VII B 16 (32)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Aus Sicht der Lichtsignalanlagen (LSA) ist zu berücksichtigen, dass die verkehrstechnische Untersuchung die Leistungsfähigkeit auf Grundlage der derzeit bestehenden Regelungen nachweist. Der Nachweis erfolgt auch hier allerdings nur für die Einzelknoten. Die betroffenen LSA sind jedoch planungsbefangen. Die Anlagen Sachsendamm / A 103 werden im Rahmen der ÖPNV-Beschleunigung komplett erneuert. Dabei sind die Vorschriften der Richtlinien für Lichtsignalanlagen zu beachten. Diese lassen u.a. ein zweispuriges Rechtsabbiegen ohne getrennte Signalisierung nicht zu. Außerdem ist auch eine zusätzliche Fußgängerüberquerung geplant. In der Folge wird die bestehende Steuerung komplett verändert, was sich auch auf die Leistungsfähigkeit auswirkt.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung wird außerdem die Notwendigkeit einer zusätzlichen LSA begründet. Um eine belastungsfähige Aussage zu der Verkehrsabwicklung in diesem Teilabschnitt des Sachsendamms zu erhalten, ist die Planung der ÖPNV-Beschleunigung als Grundlage zu berücksichtigen. Das von der BVG beauftragte Planungsbüro hat bereits den Auftrag, eine sinnvolle Koordinierung unter Berücksichtigung der ÖPNV-Beschleunigung darzustellen. Dabei ist es empfehlenswert, auch die neu geplante LSA an der Werdauer Straße / Tempelhofer Weg zu betrachten.</p> <p>Es wird daher dringend empfohlen, die Änderungen durch den Bebauungsplan und die bisherigen Untersuchungen durch das bereits mit der konkreten Planung befasste Ingenieurbüro ETC analysieren zu lassen. Nur so kann eine realistische Aussage zu den konkreten Auswirkungen der Planung kurzfristig erreicht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Straßenplanung. Auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Fachbereich Tiefbau, den Projektentwickler sowie das für die Straßenplanung zuständige Ingenieurbüro weitergeleitet. Die Berücksichtigung der notwendigen Maßnahmen im Kontext der vorgesehenen ÖPNV-Beschleunigung erfolgt im nachfolgenden Erschließungsvertrag (Abschluss mit Fachbereich Tiefbau).</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

IHK Berlin (33)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen. Es wird jedoch auf die Notwendigkeit der Freihaltung für weitere Bahngleise an der Wannseebahn am Rand des Plangebietes sowie die schon heute oft überlastete Verkehrssituation auf dem Sachsenamm hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird vermutet, dass mit der Notwendigkeit der Freihaltung von Bahngleisen der Bereich des Cheruskerparks gemeint ist, nicht die Wannseebahn. Diese wurde textlich und zeichnerisch im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung für die Trassenfreihaltung im Bereich des geplanten Parks an der Nordspitze.</p> <p>Die Verkehrssituation auf dem Sachsenamm wurde in das dem Bebauungsplan sowie dem Planungsvorhaben zugrundeliegende Verkehrskonzept eingearbeitet. Hieraus resultieren keine Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan.</p>