



Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

- aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.02.2019 bis 06.03.2019,
- aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.01. bis 15.02.2019.

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB				
Nr.	Zuständige Behörde	Datum	Schutzgut / Thema	Seite
1.	Bezirksamt Mitte Umwelt- und Naturschutzamt - FB Naturschutz -	29.04.2019	• Schutzgut Mensch / Versorgung mit Grün- und Spielflächen • Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz (Brutvögel), Begrünungsfestsetzungen	6
2.	Bezirksamt Mitte Umwelt- und Naturschutzamt - FB Umwelt -	05.03.2019	• Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen • Schutzgut Boden / Altlastenverdacht, Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen, Melde- und Informationspflichten, Anforderung an durchwurzelbare Bodenschicht • Schutzgut Wasser / Eingriffe ins Grundwasser, Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen	13
3.	Bezirksamt Mitte Stadtentwicklungsamt - FB Denkmalschutz -	11.02.2019	• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz: Baudenkmal Karl-Marx-Straße 3	16
4.	Bezirksamt Mitte Straßen- und Grünflächemant - FB Planung, Entwurf, Neubau -	14.03.2019	• Schutzgut Mensch / Grün- und Spielflächen	17
5.	Berliner Wasserbetriebe	15.03.2019	• Schutzgüter Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen / Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung	23
6.	Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte	03.03.2019	• Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen, wohnungsnaher Freiflächen	34
7.	Landesdenkmalamt	11.03.2019	• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz: Baudenkmal Karl-Marx-Straße 3 und Denkmäler in der Umgebung, Bodendenkmalpflege	35
8.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Immissionsschutz -	22.03.2019	• Schutzgüter Mensch und Luft / Immissionsbelastung Luftschadstoffe • Schutzgut Mensch / Verkehrslärm, Freizeit- und Gewerbelärm	37
9.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Wasserbehörde -	05.03.2019	• Schutzgut Wasser / Begrenzung Regenwassereinschleifung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung	40

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB				
Nr.	Einwender:in	Datum	Schutzgut / Thema	Seite
1.	Einwender:in 1	24.01.2019	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Stadt-raumgestaltung	45
2.	Einwender:in 2	25.01.2019	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Stadt-raumgestaltung	46
3.	Einwender:in 3	25.01.2019	- Schutzgut Mensch / Abstandsflächen - Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Maßstäb-lichkeit der Bebauung - Schutzgut Wasser / Regenentwässerung	47
4.	Einwender:in 4	25.01.2019	- Schutzgut Mensch / Dichte - Schutzgut Pflanzen / Entfall von Grünstrukturen	49
5.	Einwender:in 5	30.01.2019	Schutzgut Mensch / Dichte, Lärmimmissionen	50
6.	Einwender:in 6	02.02.2019	Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen Lieferver-kehr	51
7.	Einwender:in 7	05.02.2019	- Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Maßstab Neubau - Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen Lieferver-kehr, Baulärm- und schmutz	52
8.	Einwender:in 8	10.02.2019	- Schutzgut Mensch / Lieferverkehr, Spiel- und Freiflächen - Schutzgut Pflanzen / Verwendung einheimi-scher, klimaresistenter und insektenfreundliche Bepflanzung, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung - Schutzgut Klima / Energienutzung	53
9.	Einwender:in 9	11.02.2019	Schutzgut Tiere / Artenschutz: Brutvögel und Fledermäuse, Ersatz- und Vermeidungsmaßnah-men, Bauzeiten	55
10.	Einwender:in 10	04.02.2019	Schutzgut Mensch / Verkehrsprobleme	57
11.	Einwender:in 11	04.02.2019	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Charak-ter Wohngebiet	59
12.	Einwender:in 12	12.02.2019	Schutzgut Mensch / Erholungs- bzw. Grünflä-chen	60
13.	Einwender:in 13	12.02.2019	Schutzgut Mensch / Lärm- und Luftschad-stoffimmissionen, Verschattung	61
14.	Einwender:in 14 (Berliner Landesar-beitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)	12.02.2019	- Schutzgut Mensch, Klima, Tiere und Pflanzen / Realisierung und Erhalt von Grünflächen und na-turnahmen Freiflächen - Schutzgut Pflanzen und Tiere / Dach- und Fassa-denbegrünung, Baumerhalt, Artenschutz	62
15.	Einwender:in 15	11.02.2019	Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen	65
16.	Einwender:in 16	ohne Datum	Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen	66

Bebauungsplanentwurf 1-105 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



17.	Einwender:in 17	13.02.2019	• Schutzgut Mensch / Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung, Besonnung) • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz	67
18.	Einwender:in 18	14.02.2019	• Schutzgut Mensch / Verschattung, An- und Ablieferung Baumaßnahme, Luftverschmutzung	73
19.	Einwender:in 19	14.02.2019	• Schutzgut Mensch / Verkehrslärmimmissionen	75
20.	Einwender:in 20	14.02.2019	• Schutzgut Mensch / Abstandsflächen, Verschattung, Verkehrslärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, Grün- und Erholungsflächen	76
21.	Einwender:in 21	14.02.2019	• Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz: Gebäudebrüter, Artenvielfalt, Lebensräume, Animal Aided Design	78
22.	Einwender:in 22	15.02.2019	• Schutzgut Mensch / Lärm- und Luftschadstoffimmissionen Baumaßnahme	80
23.	Einwender:in 23	15.02.2019	• Schutzgut Mensch / Verkehrsprobleme	81
24.	Einwender:in 24	15.02.2019	• Schutzgut Mensch / Abstandsflächen, Verschattung, Verkehrslärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, Grün- und Erholungsflächen	82
25.	Einwender:in 25	15.02.2019	• Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Maßstab, Freiflächen • Schutzgut Pflanzen / Erhalt Grünstrukturen	84
26.	Einwender:in 26	14.02.2019	• Schutzgut Mensch / Lärmimmissionen	85
27.	Einwender:in 27	13.02.2019	• Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Berücksichtigung Umfeld • Schutzgut Mensch / Erfordernis Verkehrs-, Lärm- und Schadstoffuntersuchungen	87
28.	Einwender:in 28	13.06.2012 (zum B-Plan 1-70a)	• Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / Berücksichtigung Umfeld • Schutzgut Mensch / Abstandsflächen, Lärmimmissionen	90

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehemaliges Haus der Statistik)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 06.02.2019**

Bezug nehmend auf die mit Ihrem o.g. Schreiben übermittelten Unterlagen nimmt der Bereich Naturschutz wie folgt Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans.

Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans, Begründung 3.6 Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz, sollen im weiteren Verfahren die zukünftigen öffentlichen und privaten Grün- und Spielplatzflächen im Plangebiet lage- und größenmäßig bestimmt werden.

Dazu sind folgende Aussagen zur Versorgung mit Kinderspielflächen zu berücksichtigen.

Das Kinderspielplatzgesetz benennt für öffentliche Kinderspielplätze den Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche – 1m²/EW, der Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen“ (StEP 2) ergänzend den Bedarf an Brutto-Fläche – 1,5 m²/EW.

Der Bedarf an privater Spielfläche – 4 m²/WE - richtet sich nach den Bestimmungen der Bauordnung.

Wenn der Bedarf im privaten Bereich nicht gedeckt werden kann, resultiert daraus ein erhöhter Bedarf an öffentlicher Spielfläche gemäß Kinderspielplatzgesetz.

Danach stellt sich gegenwärtig (Daten Stand 31.12.2018) die Versorgungssituation mit Spielflächen für den Versorgungsbereich (VB)/Planungsraum1304 - Karl-Marx-Allee - so dar:

Die Versorgung mit öffentlicher Spielplatzfläche liegt 7 % über dem erforderlichen Bedarf, demgegenüber steht im privaten Bereich ein Defizit von 87%, das wie o.g. im öffentlichen Bereich zu kompensieren ist.

Für die im Planungsraum gelegenen drei Versorgungseinheiten (VE) ist gegenwärtig folgende Versorgungssituation festzustellen:

VE 1304A (erfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-105)

Es gibt gegenwärtig ein Überangebot von 1.170 m² öffentlicher Spielplatzfläche, im privaten Bereich fehlen hingegen 5.212 m²

VE 1304B

Es gibt gegenwärtig ein Defizit von 528 m² öffentlicher Spielplatzfläche und ein Defizit von 11.100 m² privater Spielfläche.

VE 1304C

Diese Versorgungseinheit ist noch nicht bewertet, da es aktuell noch keine Einwohner gibt.

Zusammengefasst heißt das für den Versorgungsbereich, dass gegenwärtig ein Überangebot an 642 m² öffentlicher Spielplatzfläche besteht, dem aber ein Defizit von 16.212 m² an privater Spielfläche gegenüber steht.

Bezogen auf den Richtwert für einen Allgemeinen Kinderspielplatz – 2.000 m² nutzbare Spielfläche – fehlen im Versorgungsbereich gegenwärtig nahezu acht Kinderspielplätze dieser Kategorie.

Auf Basis der Daten des Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS), 04/2019, stellt sich der hinzukommende Bedarf an öffentlicher und privater Spielfläche so dar:

VE 1304A

- öffentliche Spielfläche: 1.107 m²
- private Spielfläche: 1.476 m²

VE 1304B

- öffentliche Spielfläche: 1.026 m²
- private Spielfläche: 1.368 m²

VE 1304C

- öffentliche Spielfläche: 1.938 m²
- private Spielfläche: 1.318 m²

Zusammengefasst heißt das für den Versorgungsbereich, dass nach den erfassten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der auf den Baugrundstücken zu realisierenden privaten Spielflächen (s. Anlage) ein Bedarf von 4.071 m² öffentlicher Spielplatzfläche und ein Bedarf von 4.162 m² an privater Spielfläche entsteht.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Versorgungslage und des erfassten hinzukommenden Bedarfs durch Vorhaben im Versorgungsbereich ist festzustellen, dass im Versorgungsbereich 3.429 m² nutzbare öffentliche Spielplatzfläche und 20.374 m² nutzbare private Spielplatzfläche fehlen.

Hinzu kommt, dass der Anteil nicht erwerbsfähiger Empfänger/-innen von Transferleistungen nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an Einwohnern dieser Altersgruppe (Kernindikator - KID D5; Bezirksregionenprofil – BZRP, Teil I) im Planungsraum (VB) 1304 Karl-Marx-Allee bei 40 % liegt. Das heißt, dass der besondere Bedarf an öffentlichen Erholungs- und Spielflächen Berücksichtigung finden muss, da betroffene Kinder und Jugendliche im besonderen Maße hinsichtlich ihrer sozialen Teilhabe auf verfügbare öffentliche Erholungs- und Spielflächen angewiesen sind. Aus diesem Grund ist eine besondere sozialräumliche Verantwortung für den Versorgungsbereich 1304, die VE 1304A und VE1304B gegeben.

Weiterhin befinden sich im Versorgungsbereich 1304, VE 1304A und VE 1304B mehrere Schulen und vorschulische Einrichtungen. Die Kinder und Jugendlichen, die diese Einrichtungen nutzen, zählen neben den Einwohnern zu den potentiellen Nutzergruppen der öffentlichen Spielplätze.

Um die Situation auch nur ansatzweise realistisch beschreiben zu können, muss zusätzlich darauf hingewiesen werden, dass in dem Versorgungsbereich 1303 (Alexanderplatzviertel) aufgrund des Festhaltens an der städtebaulichen Struktur nach Bebauungsplan I-B4 ... ('Alexanderplatz') bei gleichzeitiger Zulassung von erheblich umfangreicherer Wohnnutzung die Möglichkeiten für das Anlegen privater Spielplätze wie auch für das Anlegen öffentlicher Spielplätze äußerst begrenzt sind. Wenigstens hinsichtlich der Versorgung mit öffentlicher Spielplatzfläche dürfte auch für den Bebauungsplan 1-14 zutreffen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Bedarf nicht gedeckt wird. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die entstehenden Bedarfe aus dem Versorgungsbereich 1303 im Versorgungsbereich 1304 zu kompensieren sind.

Dazu wird beispielhaft auf den Bedarf nach zwei herangezogenen Vorhaben – D3 und D4 (s. Anlage, Bebauungspläne I-B4a-2 und I-B4a-3) verwiesen – 1.376 m² öffentliche Spielplatz-

fläche und 2.752 m² private Spielfläche. Für die Deckung des Bedarfs an öffentlicher Spielfläche, der bei Realisierung des Vorhabens D4 entsteht, ist nach städtebaulichem Vertrag die wesentliche Erweiterung eines öffentlichen Spielplatzes in der VE 1304B bereits vorgesehen.

Hinzu kommt, dass, wenn überhaupt, auf absehbare Zeit der nach Bebauungsplan I-B4ca vorgesehene öffentliche Spielplatz nicht realisiert wird. Würde er das, dann würde auch lediglich das bestehende aktuelle Defizit in der VE 1303C – 100%, es fehlt eine öffentliche Kinderspielplatzfläche von 2.077 m² - anteilig behoben werden können. Zur Deckung des Bedarfs, der durch künftige Wohnungsbauvorhaben in den Versorgungsbereichen 1303 und 1304 entsteht, kann der o.g. Spielplatz also auch nicht theoretisch in Erwägung gezogen werden.

Im Versorgungsbereich 1303 Alexanderplatzviertel sind 5 von 8 Versorgungseinheiten aktuell ohne einen einzigen Spielplatz, so dass zusätzlich zu den künftigen Bedarfen aus Wohnungsbauvorhaben auch die bestehenden Bedarfe zu berücksichtigen sind. Die nicht versorgten Einwohnerinnen und Einwohner werden auf die angrenzenden Versorgungsbereiche zurückgreifen müssen, um das fehlende Angebot von 6.019 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche zu kompensieren.

Während aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4 ... weitere Vorhaben, vermutlich mit hohem/erhöhtem Wohnanteil, vorbereitet werden, gibt es keinerlei Anzeichen, Ansätze für die planerische Lösung des seit mehr als 5 Jahren bekannten Problems des damit in Verbindung stehenden Bedarfs an privater Spielplatzfläche und des wachsenden, im o.g. Bebauungsplan ungenügend berücksichtigten Bedarfs an öffentlichem Freiraum und insbesondere an öffentlicher Spielplatzfläche.

Abschließend muss erwähnt werden, dass anstelle des hier zur Ermittlung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche herangezogenen Richtwertes von 1 m²/EW der Brutto-Wert von 1,5 m²/EW für die Größe eines real anzulegenden neuen öffentlichen Kinderspielplatz als Grundlage für den Neubau-Flächenbedarf anzuwenden ist, da Pflanzflächen, Erschließungsflächen etc. dabei als nicht nutzbare Spielplatzfläche zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der festzustellenden Situation hinsichtlich der Versorgung mit Kinderspielflächen innerhalb des Versorgungsbereichs 1304 und unter Berücksichtigung der Versorgung mit Kinderspielflächen im Versorgungsbereich 1303 besteht die Forderung, dass der Bebauungsplan 1-105 durch entsprechende Festsetzungen das Anlegen der erforderlichen privaten Spielflächen zu 100% sichert.

Weiterhin, da nur noch mit dem Bebauungsplan 1-105, insbesondere durch die gegebene Flächenverfügbarkeit, die realistische Möglichkeit gegeben ist, durch einen neuen öffentlichen Kinderspielplatz einen Beitrag zur Minderung des bestehenden und sich entwickelnden Versorgungsdefizits zu leisten, müssen alle Möglichkeiten für einen möglichst großen öffentlichen Kinderspielplatz, wenigstens mit einer Größe von 2.000 m² nutzbarer Spielfläche, folglich 3.000 m² Brutto-Fläche, ausgeschöpft werden. Dazu ist auch eine kritische und nachvollziehbare Überprüfung des Entwicklungskonzepts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig. Während für die Neuanlage von Kinderspielplätzen, wie auch die Erweiterung bestehender, das Flächenangebot begrenzt ist, sind für andere Nutzungen durchaus Alternativen denkbar, auch an anderen Orten.

Bezüglich der vorgesehenen Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt wird darauf hingewiesen, dass sich in/an den Fassaden des Gebäudekomplexes Haus der Statistik mehr als 200 Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der bedeutenden, sehr standorttreuen Mauerseglerpopulation sowie auch Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings, evtl. auch weitere befinden.

Insbesondere ist durch vorgezogene, durch ein Monitoring zu begleitende Ausgleichsmaßnahmen (Schadensminimierungsmaßnahmen) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sicherzustellen, dass die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Mauerseglerpopulation wie auch die des Haussperlings und ggf. weitere dauerhaft und rechtlich gesichert im Brutrevier erhalten werden.

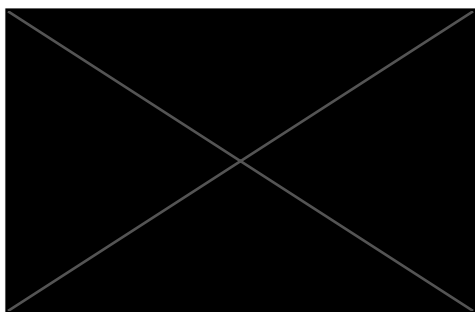
In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung im Berliner Naturschutzgesetz - § 9 Abs. 2 - verwiesen, nach der es u.a. auch möglich ist, in einem Bebauungsplan „Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotope der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten“ festzusetzen.

Dazu wird um Prüfung gebeten,

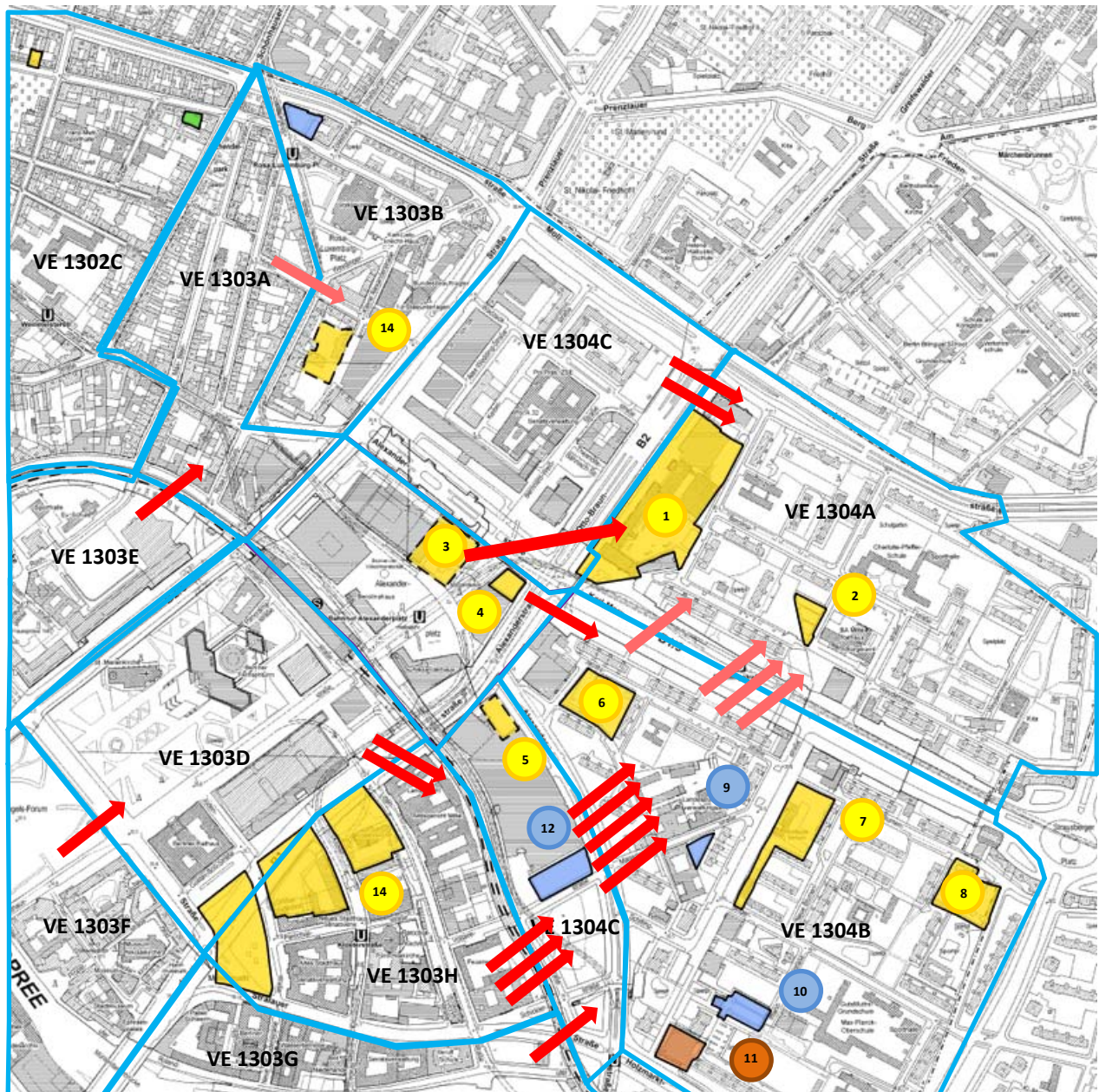
- ob mittels einer textlichen Festsetzung Vorkehrung getroffen werden kann, um das Risiko des Tötens und Verletzens durch z.B. großflächige Verglasungen der baulichen Anlagen zu minimieren bzw. auszuschließen (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5);
- ob generell, unabhängig von z.B. dem o.g. Verfahren, textliche Festsetzungen, nach denen künstliche Niststätten für Vögel und Fledermäuse zu integrieren sind, in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Weiterhin wird erwartet, dass die erkennbaren Ansätze für Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen etc. konsequent durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Für die erheblich verspätete Übermittlung dieser Stellungnahme bitte ich um Entschuldigung.



- Anlage



Legende:



Zu erwartende, mögliche Fluktuation nicht versorgter Versorgungseinheiten (ohne Spielplätze), Wanderung in angrenzender bzw. nächster Versorgungseinheit mit Spielplätzen



Zu erwartende, mögliche Fluktuation defizitär versorgter Versorgungseinheiten (nicht ausreichende Spielplatzfläche), Wanderung in angrenzender bzw. nächster Versorgungseinheit mit Spielplätzen



In Realisierung befindliche Wohnbaupotentiale/ Wohnbauflächen W



mittelfristig realisierbare Wohnbaupotentiale / Wohnbauflächen W



langfristig realisierbare Wohnbaupotentiale/ Wohnbauflächen W

VE 1303G

Abkürzung und Bezeichnung der Versorgungseinheit

VE 1304A Bedarf Spielplatzfläche Wohnbauflächen W (W1 Bebauungsplan 1-105)

- 1 G, 300 WE, 600m² (900 m²)Spielplatzfläche öffentlich, 1.200 m² Spielplatzfläche privat /Bebauungsplan 1-105
- 2 69 WE, 138m² Spielplatzfläche öffentlich, 276 m² Spielplatzfläche privat

VE 1304A Bedarf Spielplatzfläche Wohnbauflächen W1 (Bplan 1-105) und W2

Bedarf: 738 m² Spielplatzfläche öffentlich, 1.476 m² Spielplatzfläche privat



738 m² (1.107 m²) W1 und W2 öffentliche Spielplatzfläche in VE 1304A



1.476 m² W1 und W2 private Spielplatzfläche in VE 1304A

VE 1304B Bedarf Spielplätze Wohnbauflächen W6 bis W11

- 9 12 WE, 24 m² Spielplatzfläche öffentlich, 50 m² Spielplatzfläche privat
- 10 140 WE, 280 m² Spielplatzfläche öffentlich, 560 m² Spielplatzfläche privat
- 6 41 WE, 82 m² Spielplatzfläche öffentlich, 164 m² Spielplatzfläche privat
- 7 69 WE, 138m² Spielplatzfläche öffentlich, 276 m² Spielplatzfläche privat
- 8 35 WE, 70 m² Spielplatzfläche öffentlich, 140 m² Spielplatzfläche privat
- 8 -163 m² öffentlicher Spielplatzfläche Objekt Nummer 1072-2 wird von W8 überbaut
- 11 45 WE, 90 m² Spielplatzfläche öffentlich, 180 m² Spielplatzfläche privat

VE 1304B Bedarf Spielplatzfläche Wohnbauflächen W6 bis W11

Bedarf: 684 m² Spielplatzfläche öffentlich, 1.368 m² Spielplatzfläche privat



684 m² (1.026 m²) öffentliche Spielplatzfläche W6 bis W11 in VE 1304B



1.368 m² private Spielplatzfläche W6 bis W11 in VE 1304B

VE 1304C Bedarf Spielplätze Wohnbauflächen W5&W12 kein öffentlicher Spielplatz Bestand & Planung, Bplan 1-B4a

- 5 E1, 377 WE, 754 m² Spielplatzfläche öffentlich, 832 m² Spielplatzfläche privat, realisiert 250 m² Indoor
- 12 E2, 269 WE, 538 m² Spielplatzfläche öffentlich, 1.076 m² Spielplatzfläche privat, realisiert 340 m² DG

VE 1304C Bedarf Spielplätze Wohnbauflächen W5 und W12

Bedarf: 1.292 m² Spielplatzfläche öffentlich, 582 m² + 736 m² Spielplatzfläche privat



1.292 m² (1.938 m²) öffentliche Spielplatzfläche W5 und W12 kompensiert VE 1304B



1.318 m² private Spielplatzfläche W5 und W12 kompensiert VE 1304B

VE 1303 Alexanderplatz Bedarf Spielplätze Wohnbauflächen W3&W4 kein öffentlicher Spielplatz Bestand & Planung, Bplan 1-B4a

3

D3, 150 WE, 300m² Spielplatzfläche öffentlich, 600 m² Spielplatzfläche privat

4

D4, 403 WE, 1076m² Spielplatzfläche öffentlich, 2.152 m² Spielplatzfläche privat

VE 1304 Alexanderplatz Bedarf Spielplätze Wohnbauflächen W3 und W4

Bedarf: 1.376 m² (2.064 m²) Spielplatzfläche öffentlich, 2.752 m² Spielplatzfläche privat



1.376 m² (2.064 m²) öffentliche Spielplatzfläche W3 & W4 kompensiert in VE1304A



2.752 m² private Spielplatzfläche W3 & W4 kompensiert in VE1304A

VE 1303C

1. Bedarf Spielplätze Bebauungsplan I-B4ca (Baublöcke A1, A5, A9, A10, A11) und
2. Bedarf Spielplätze Bebauungsplan I-B4a (Baublöcke A12, A8, **A4realisiert**) ohne öffentlichen Spielplatz



Zu 1. Ca. 615 Einwohner lt. I-B4ca

Bedarf: 925 m² öffentliche Spielplatzfläche kompensiert in 1.200 m² festgesetzt öffentliche Spielplatzfläche

Zu 2. Einwohner entsprechend zukünftiger Planungen der Bedarf von Bebauungsplan I-B4a ist nicht, wie in den Begründung I-B4a erwähnt, in der Aufstellung des Bebauungsplan I-B4ca berücksichtigt werden. Aktuelle (Baublock A4) und zukünftige Bedarfsdeckung (Baublock A12, A8) öffentliche Spielplätze nicht möglich, Kompensation der Bedarfe kann nur in VE 1304A, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplan 1-105 liegt, erfolgen.

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen- und Grünflächenamt



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin

(Postanschrift)

**Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanun**



Dienstgebäude:
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin

Sprechzeiten:
nach telefonischer Verein-
barung

Geschäftszeichen
UmNat 
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter


Telefon
Telefax
E-Mail



Datum
05.03.2019

ba-mitte.berlin.de

Bebauungsplanentwurf 1-105

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte, Fachbereich Umwelt**

Bereich Immissionsschutz

Auf Grundlage des § 22 BImSchG ergeht seitens des Umweltamtes, FB Immissionsschutz folgende Stellungnahme.

Die Planung ist gutachterlich zu prüfen, ob die rechtlichen Anforderungen zu Gewerbe- und Anlagenlärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) eingehalten werden können. Dies hat mit fortschreitendem Detaillierungsgrad der Planung zu erfolgen. Hierbei sei vor Allem auf Lärmkonflikte durch Anlieferungen für Gewerbeeinheiten, Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Schank- und Speisewirtschaften und deren Schankvorgärten geachtet. Die angestrebte Schaffung eines Blockinnenbereiches ist hier grundsätzlich als kritisch zu betrachten da je nach Größe und Ausgestaltung des Innenbereiches beträchtliche Schallkumulierungen und Reflexionen möglich sind.

Bereich Bodenschutz/Altlasten

(Bearbeiter )

Zu Bodenschutz/Altlasten erfolgte bereits am 23.11.2011 zum B-Plan 1-70 eine Stellungnahme. Diese wird hier wiederholt:

1. Allgemeine Situation

Das Umwelt- und Naturschutzamt geht nicht grundsätzlich von einem Altlastverdacht für das gesamte Plangebiet aus, sondern sichtet im Rahmen der Beteiligung der Behörden für jedes einzelne Grundstück die vorhandenen Unterlagen und entscheidet dann, ob ein Altlastverdacht besteht. Mehrere Grundstücke des B-Plan-Bereiches waren bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung im Bodenbelastungskataster registriert. In diesem Rahmen hat eine Auswertung unseres historischen Katasters zur Nutzungshistorie für die Grundstücke hinsichtlich branchentypischer Schadstoffe gezeigt, dass sich ein weiterer Altlastverdacht ergibt.

Verkehrsverbindungen
 U5 U-Bahnhof Schillingstraße
 M5, M6, M8 Büschingstraße

 barrierefrei zugänglich
Internet <http://www.berlin.de/ba-mitte>

Zahlungen bitte bargeldlos an die Bezirkskasse Mitte
Geldinstitut Postbank
Kontonummer 650 530 102
Bankleitzahl 100 100 10

2. BBK-Flächen

Bisher sind folgend aufgeführte Flächen im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen:

Grundstück	Haus-Nr.	Flurstück	BBK-Nr.	Relevante Nutzung
Karl-Marx-Allee	1	1043	6989	Tankstelle
Mollstr.	4	1045, 1047, 1048	7120	Mehrere altlastrelevante Nutzungen (s. BBK-Auszug)
Otto-Braun-Str.	70	1043	15878	Mehrere altlastrelevante Nutzungen (s. BBK-Auszug)
Otto-Braun-Str.	72	1044, 1049	16438	Mehrere altlastrelevante Nutzungen (s. BBK-Auszug)

In wie weit bei der Umgestaltung der Flächen eine ggf. erforderlich werdende Sanierung mit zumutbarem Aufwand möglich ist, kann von mir aufgrund des ungenügenden Datenbestandes nicht eingeschätzt werden.

Wegen Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht (hier Altlasten) im Genehmigungsverfahren kann künftig von uns nicht sichergestellt werden, dass Gefahren für künftige Nutzer sicher ausgeschlossen sind. Auch die Eignung der jeweiligen Fläche für Kinderspiel- und Wohnnutzung muss bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall, unter Berücksichtigung der Bauausführung, geprüft werden.

Weiterhin ist es später die Aufgabe des Bauherrn, die Altlastenuntersuchungen, die Sanierungsschritte sowie die Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen von sich aus umzusetzen. Ich bitte daher für Flächen mit Altlastverdacht, die nicht untersucht wurden, folgenden Text (Punkte 3 und 4) aus meiner Stellungnahme in den Begründungstext zu übernehmen, damit der Bauherr bzw. der Eigentümer Kenntnis darüber hat:

3. Sanierungsbedarf/Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen

Liegt für das Grundstück eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen und/oder Flächen mit Wohnnutzung vor, muss spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen mit ggf. erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden.

Für die genannten Flächen mit einer Überschreitung der Prüfwerte gilt, dass Maßnahmen notwendig bzw. Bedingungen zu erfüllen sind, die hinsichtlich des Gesundheitsschutzes und Grundwasserschutzes eingeleitet werden müssen:

- Die Flächen müssen solange versiegelt bzw. bepflanzt bleiben, bis über eine Sanierung entschieden wird und diese begonnen wurde.
- Die Flächen müssen hinsichtlich ihres Zustandes zur Verhinderung von häufigem Hautkontakt und oraler Aufnahme (vorhandene Versiegelung bzw. Bepflanzung überprüfen) überwacht werden.
- Die weiteren Detail- und Sanierungsuntersuchungen und die Sanierungsmaßnahme sind spätestens im Rahmen des Bauvorhabens vor Baubeginn durchzuführen.

4. Sonstige Einschränkungen bei Baumaßnahmen und Nutzung

Für alle Grundstücke gilt, dass

- im Zuge von Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) vom Bauherrn sicherzustellen ist, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden nicht verschleppt wird. Jeder Eingriff in das Grundwasser ist bei der Wasserbehörde (SenStadt -g II D-) zu melden.

zu beantragen. Darüber hinaus sind zusätzliche Kosten, z.B. für die Abreinigung geförderten Wassers zu erwarten.

- Hinsichtlich des Arbeitsschutzes bei Baumaßnahmen sind die gültigen Vorschriften beim Umgang mit Altlastenflächen vom Bauherrn einzuhalten.

5. Hinweise

- a) Beim Vorfinden jeder Art von Boden- und Grundwasserverunreinigungen hat der Verantwortliche die Arbeiten in den betroffenen Baustellenbereichen sofort einzustellen. Das gleiche gilt, wenn offensichtlich schadstoffbelasteter Bauschutt im Untergrund angetroffen wird.

Bei festgestellten Verunreinigungen sind unverzüglich zu informieren:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt/g II C ,
Tel.: [REDACTED], Fax: [REDACTED] (zuständig für die Beseitigung und Verwertung von Bauschutt und Bodenaushub)
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt
Tel.: [REDACTED] (Sekretariat)/[REDACTED], Fax: [REDACTED]

Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter und der Unternehmer.

- b) Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, das sind i.d.R. Grün- und Brachflächen, mit Ausnahme der Wegeflächen, gelten folgende Anforderungen:
Material, welches von außerhalb des Grundstücks ein- oder aufgebracht wird, muss grundsätzlich in Art, Menge, Schadstoffgehalt und physikalischen Eigenschaften so beschaffen sein, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 7 BBodSchG und des § 9 BBodSchV nicht hervorgerufen wird. Die Werte nach BBodSchV ANHANG 2, Nr. 4.1 u. 4.2 sind einzuhalten. Zusätzliche Anforderungen für weitere Stoffe, gemäß TR Boden, sind einzuhalten.



**Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung**

Stadt 1 [REDACTED]
[REDACTED]

**Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehemaliges Haus der Statistik im Bezirk Mitte
(Ortsteil Mitte)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange**

Stellungnahmeersuchen vom 06.02.2019

Sehr [REDACTED],

von Seiten des Fachbereiches Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde) als
„sonstiger Träger öffentlicher Belange“ bestehen keine fachlichen Bedenken
hinsichtlich des hier vorgelegten ersten Planungsstandes.

Das nach Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) eingetragene und von Ihnen
benannte Objekt Karl-Marx-Allee 3 ist korrekt benannt.

Denkmalfachlich begrüßt wird die Verlängerung des Straßenverlaufes der ehem.
Landsberger Allee von der südwestlichen Gebäudekante der Karl-Marx-Allee 1
weiter nach Südwesten als wieder kenntlich zu machende Spur der
Stadtbaugeschichte. Infolgedessen wird ausdrücklich die Wegnahme des früheren
Fahrradladens, Haus F, befürwortet.

Dieser Pavillon verdeckt bzw. verstellt die ehemalige Ecksituation; das Baudenkmal
Karl-Marx-Allee 3 wird damit künftig stärker als historisches Eckgebäude
wahrzunehmen sein.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, auf der *Nord(west)seite* vom Baudenkmal
Karl-Marx-Allee 3, die derzeit wie eine Rückseite wahrgenommen wird, künftig den
historischen Straßenverlauf der Landwehrstraße zumindest als Chiffre kenntlich zu
machen.

Auch möchte ich bereits jetzt darauf hinweisen, dass bei der späteren Neugestaltung
der ehem. Landsberger Straße insbesondere auf das unmittelbar an den
verkehrsberuhigten Bereich anschließende Baudenkmal Karl-Marx-Straße 3
gestalterisch besondere Rücksicht zu nehmen ist und eine diesem Denkmal
entsprechende hochwertige Gestaltung vorzunehmen ist, die rechtzeitig mit dem
Denkmalschutz abzustimmen ist (im Sinne der §§ 10 Abs. 1 und 11 Abs. 2
Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln - „Schutz der unmittelbaren Umgebung“
von Denkmalen)..

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[REDACTED]

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen
und Grünflächen

Straßen- und Grünflächenamt

Fachbereich Planung, Entwurf, Neubau

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)



Stadtentwicklungsamt

Stadt1

per Fach

vorab per Email: [\[redacted\]@ba-mitte.berlin.de](mailto: [redacted]@ba-mitte.berlin.de)

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter: [redacted]

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Sprechzeiten: nach tel. Vereinbarung

Zimmer [redacted]

Telefon (030) 9018- [redacted]

Telefax (030) 9018- [redacted]

Vermittlung (030) 9018- [redacted]

Intern [redacted]

E-Mail [redacted]@ba-
mitte.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden.

Internet www.berlin-mitte.de

Datum 14.03.2019

Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)

für Teilflächen des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße, Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße und eine Teilfläche des Grundstücks Karl-Marx-Allee 5 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte hier. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung)

übersandte Unterlagen:

Planentwurf 1-105, Stand 09.02.2019

Begründung 1-105, Stand 09.02.2019

1. Stand des B-Plan-Verfahrens

Das Baugebiet im Geltungsbereich soll durch das Bezirksamt Mitte (BA Mitte), die Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG (ZKB eG) gemeinsam entwickelt werden.

Auf Grundlage von Kooperationsvereinbarungen haben diese drei Vorhabenträger zusammen mit dem derzeitigen Eigentümer, der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenSW) einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt.

Das im Ergebnis dieses Wettbewerbs vorliegende Konzept wurde noch nicht in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

Die Baufläche ist daher als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt und noch nicht in Bau- und Erschließungsflächen gegliedert.

Aussagen zu notwendigen vertraglichen Regelungen liegen noch nicht vor.

Aufgrund der Unbestimmtheit der Planung im vorliegenden Entwurf können nur Hinweise zum B-Plan-Verfahren und erforderlichen vertraglichen Regelungen gegeben werden, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Dienstgebäude:
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin



Verkehrsverbindungen



U5, Bhf. Schillingstraße



142, 200 (Mollstr./Otto-Braun-Straße)

Tram M5, M6, M8 (Büschingstraße)

M4, M5, M6, M8 (Mollstr./Otto-Braun-Straße)

Elektronische Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
post@ba-mitte.berlin.de

Internet <http://www.berlin.de>

Twitter: @ba_mitte_berlin

2. Aufhebung der Planfeststellung für Flächen an der Otto-Braun-Straße und der Karl-Marx-Allee gemäß Bundesfernstraßengesetz

Die Otto-Braun-Straße und die Karl-Marx-Allee sind als Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) planfestgestellt.

Der Bebauungsplan kann auf den Seitenflächen dieser Straßen nur dann Bauflächen festsetzen, wenn zuvor diese Planfeststellung aufgehoben wurde.

3. Zuständigkeit gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz AZG

Durch den Bebauungsplan werden für die Otto-Braun-Straße, Karl-Marx-Allee und Berolinastraße wesentliche Änderungen des Straßenraumes erforderlich. Alle Straßen liegen im Zentralen Bereich. SenUVK ist bei wesentlichen Änderungen für die Planung und den Bau von Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gemäß Nr.10 Abs. 4 ZustKat AZG und für Straßen im Zentralen Bereich gemäß Nr.10 Abs. 2 ZustKat AZG zuständig.

Daher sollte SenUVK frühzeitig über seine Aufgaben informiert und in den Planungsprozess eingebunden werden.

4. Verkehrsgutachten als notwendige Fachplanung zum B-Plan

Als Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren ist ein Verkehrsgutachten auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes erforderlich.

Mit dem Gutachten soll die Anbindung an das umgebende Straßennetz abgestimmt, öffentliche Straßenverkehrsflächen und privaten Erschließungsflächen voneinander abgegrenzt, ggf. erforderliche Maßnahmen auf den übergeordneten Straßen und notwendige Geh-, Fahr- und Radfahrrechte begründet werden.

Vorschläge aus dem Werkstattverfahren und weiteren erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligungen sollten gutachterlich geprüft werden.

Ergebnis des Verkehrsgutachtens sollte ein Plan aller erforderlichen Straßenbaumaßnahmen einschließlich einer überschläglichen Kostenschätzung sein.

Angesichts des hohen Standards zur Öffentlichkeitsbeteiligung für das Gebiet sollte zum Entwurf des Verkehrsgutachtens eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

5. Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans

Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen/ Geltungsbereichsgrenzen

Das SGA geht davon aus, dass innerhalb der Baufläche „Urbanes Gebiet“ keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen entstehen, sondern über Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte die öffentlichen Belange gesichert werden. Somit entfallen Abgrenzungen des öffentlichen Straßenraumes von Bauflächen innerhalb des Baugebiets MU.

Jedoch besteht Klärungsbedarf zur äußeren Abgrenzung zwischen Baugebiet und den umgebenden Straßenverkehrsflächen und zum Geltungsbereich (siehe Anlage):

- Abgrenzung zur Otto-Braun-Straße
Gemäß vorliegendem B-Plan-Entwurf würde sich der Gehweg von ca. 10 m im Süden auf ca. 6 m im Norden verschmälern. Der Gehweg sollte jedoch in konstanter Breite verlaufen. Mit SenUVK muss die erforderliche Gehwegbreite und der sich daraus ergebende Verlauf der Straßenbegrenzungslinie abgestimmt werden.

- Abgrenzung zur Karl-Marx-Allee
Die im B-Plan dargestellte Straßenbegrenzungslinie ist im Zusammenhang mit dem Senats-Bauvorhaben „Umbau der Karl-Marx-Allee“ zu überprüfen.
- Versatz in der Berolinastraße vermeiden
Die Berolinastraße sollte ohne Versatz in einer Breite von 15,5 m hergestellt werden.

Geltungsbereichsgrenze zum 1-82e

Im vorliegenden B-Plan-Entwurf teilt die Geltungsbereichsgrenze zum 1-82e die geplante Platzfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ auf zwei B-Pläne auf. Wegen unterschiedlicher Entwicklungsgeschwindigkeiten ist das für die Planung und Herstellung des Platzes ungünstig. Daher sollte die Geltungsbereichsgrenze zum 1-82e so verschoben werden, dass sich die gesamte Straßenverkehrsfläche im B-Plan 1-105 befindet.

Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung an der Karl-Marx-Allee

Die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sollte zumindest an der Karl-Marx-Allee in „Fußgänger- und Radfahrbereich“ geändert werden, da im Knotenpunkt eine Kfz-Ausfahrt in die Karl-Marx-Allee nicht zulässig ist.

Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte

Im B-Plan sollten die auf Grundlage des Verkehrsgutachtens erforderlichen Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Die Grundstückseigentümer sollten zur Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten für diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vertraglich verpflichtet werden.

Öffentliche Parkanlage und Spielplätze

Die öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz sollte in der Planzeichnung zum B-Plan lage-mäßig festgesetzt werden. Die erforderliche Flächengröße sollte mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt werden.

Die WBM sollte verpflichtet werden, die öffentliche Parkanlage und den öffentlichen Spielplatz auf eigene Kosten herzustellen. Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spielplätze sollte ggf. die öffentliche Nutzung als Baulast/ Dienstbarkeit vertraglich geregelt werden.

Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes

In der Begründung (S. 7, Pkt. 1.6.6 *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung*) wird dargelegt, dass der Bezirk als Plangeber auf die Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung verzichtet. Damit entstehen dem Bezirk erhebliche Kosten.

Alle Kosten, die dem Bezirksamt aufgrund des Bebauungsplans entstehen, müssen als finanzielle Auswirkungen begründet und mit Beschluss des Bezirksamtes zur Festsetzung des Bebauungsplanes im Bezirkshaushalt festgelegt werden.

In der Begründung (S. 20, Pkt. 4.2 *Finanzielle Auswirkungen und städtebaulicher Vertrag*) wird ausgeführt, dass der Bezirk mindestens 10% der Herstellungskosten gemäß § 129 Abs. 1 BauGB tragen soll. Zur Bestimmung dieses Kostenanteils ist ein Maßnahmenplan mit überschläglicher Kostenschätzung erforderlich.

Zusätzlich fallen weitere Kosten in erheblichem Umfang an (B-Plan-Verfahren, Grundstücksneuordnung; Verkehrsgutachten, Baufeldfreimachung mit Leitungverlegungen und Rückbau des Fußgängertunnels, Raumverteilungsplan, Maßnahmenplan einschließlich überschläglicher Kostenschätzung, Öffentlichkeitsbeteiligung ...).

Zu allen Kosten sollte eine Kostensplittung zwischen den Vorhabenträgern und ggf. Verrechnung mit dem Kaufpreis verbindlich geregelt werden.
Allerdings sollten die Wohnfolgekosten (öffentliche Grünanlage mit öffentlichem Spielplatz, Kita- und Grundschulplätze) der WBM zugeordnet werden.

Erst auf dieser Grundlage können die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes bestimmt werden.

6. Fußgängertunnel/ Notausstieg der U-Bahn/ Raumverteilungsplan

Der Fußgängertunnel ragt in die Baufläche hinein. Teile des Tunnels werden von der BVG als Notausstieg genutzt. Die Querlage des Tunnels behindert eine Verlegung von Leitungen aus dem Bau- feld in den Gehweg- und die Fahrbahn.

Das SGA als Träger der Straßenbaulast fordert einen Rückbau des gesamten Tunnels, damit der unterirdische Raum für Sondernutzungen zum Zwecke der öffentlichen Versorgung (§ 12 BerlStrG) von baulichen Hindernissen freigehalten wird.

Sollte nachgewiesen werden, dass der vollständige Tunnelrückbau aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, muss das verbleibende Tunnelstück statisch gesichert werden. Auf Grundlage eines Raumverteilungsplans für die Verlegung der Leitungen ist die Zustimmung aller Versorgungsträger für einen Teilrückbau erforderlich.

Für die Maßnahmen am Fußgängertunnel / Notausstieg U-Bahn ist eine Ingenieurplanung durch ein Büro für Tragwerksplanung erforderlich, dass von einem Prüfenieur freigegeben wurde.
Für die Umlegung von Leitungen ist durch ein Büro für kommunale Straßen- und Tiefbauplanung ein Raumverteilungsplan zu erstellen, der auch die notwendige stadttechnische Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.

Da der Tunnel als Notausstieg der U-Bahn weiterhin Verkehrsfunktion besitzt, ist das SGA für dieses Ingenieurbauwerk gemäß Nr.10 Abs. 6 ZustKat AZG nicht zuständig.
Die Zuständigkeit sollte zwischen SenUVK und BVG kurzfristig geklärt werden, um diese bauvorbe- reitende Maßnahme rechtzeitig durchzuführen.

7. Projektbegleitungs- und Beratungsleistungen für das SGA über die gesamte Planungs- und Bauphase

Der Umfang der Leistungen für die Baufreimachung und Erschließung ist erheblich.
Da die Abwicklung solch eines Projektes sehr personalintensiv ist, sollten SenUVK und SGA die Möglichkeit haben, für Projektbegleitungs- und Beratungsleistungen externe Büros beauftragen zu können.
Die Finanzierung durch die Vorhabenträger ist vertraglich zu regeln.

8. Hinweise zu vertraglichen Regelungen

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sollte vor dem BA-Beschluss zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen allen Beteiligten geschlossen werden.
Vertragspartner sollten nicht nur der derzeitige und die künftigen Eigentümer sein, sondern auch SenUVK für die Straßenbaumaßnahmen und den Fußgängertunnel. Die von SenUVK bzw. SGA zu erbringenden Leistungen sollten konkret benannt werden, um eine reibungslose Projektabwicklung zu gewährleisten.

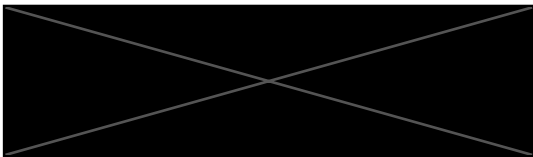
Gegenstand vertraglicher Regelungen sollten u.a. die Grundstücksneuordnung, die erforderlichen Maßnahmen zum Straßenumbau und Baufeldfreimachung und die Kostensplittung sein.

Angesichts der Vielzahl der Akteure im Baugebiet werden vertragliche Regelungen für eine zentrale Projektkoordinierung und -steuerung dringend empfohlen.

9. Einziehung von Straßenverkehrsflächen

Voraussetzung für die Umwandlung in Bauflächen ist die Einziehung dieser Flächen gemäß Berliner Straßengesetz (BerlStrG).

Die Einziehung wird wirksam, sobald alle Leitungen in den verbleibenden öffentlichen Straßenraum verlegt bzw. mit Baulast/ Grunddienstbarkeit gesichert wurden und der Straßenumbau erfolgt ist.



Anlage: Widmung und Einziehung öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Bei der Widmung und Einziehung ist eine durchgehende Straßenbreite der Berolinastraße von 15,5 m zu beachten. Die Breite des Gehweges Otto-Braun-Straße muss noch bestimmt werden.

Bei der Widmung und Einziehung ist eine durchgehende Straßenbreite der Berolinastraße von 15,5 m zu beachten. Die Breite des Gehweges Otto-Braun-Straße muss noch bestimmt werden.

Seite 22

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin
Bezirksamt Mitte von Berlin
FB Stadtplanung

Service
Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

durch Fach

Hausanschrift
Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum
15. März 2019

Ihre Zeichen/Nachricht
Stadt 1

Unser Zeichen
(bitte stets angeben)

Bearbeiter/-in

Durchwahl/Fax

Tel.: 030

Fax: 030

Bebauungsplan 1-105

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. In der Otto-Braun-Straße und in der Karl-Marx-Allee verläuft die Druckzonengrenze zwischen Hochstadt Ost und Tiefstadt. Da das Plangebiet nur aus einer Druckzone versorgt werden darf, ist die Versorgung des Plangebietes nur über die Versorgungsleitung DN 150 (Hochstadtdruck) möglich.

Die im Geltungsbereich liegende Versorgungsleitung DN 100 / DN 125 dient mit einem Hausanschluss DN 80 nur zur Trinkwasserversorgung vom „Haus der Gesundheit“.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Alle im Geltungsbereich liegenden Mischwasserkanäle, außer der EI 1500, sind Grundleitungen. Sie gehören dem Grundstückseigentümer.

Der Mischwasserkanal EI 1500 befindet sich im Eigentum der BWB und ist leitungsrechtlich zu sichern. Mit Schreiben 193-18(300)RE-G/Sr/Len vom 22.08.2018 sind wir an das Bezirksamt Mitte (Straßen- und Grünflächenamt) heran getreten um für unsere Anlagen im Flurstück 1043 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen zu lassen. Dieses Schreiben wurde zuständigkeitshalber an die Berliner Immobilienmanagement GmbH weiter geleitet. Bis heute haben wir keine Rückmeldung erhalten.

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.

Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im o. g. Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Laut Entwurfszeichnung ist ein verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die dort vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB müssen dinglich gesichert werden, falls das derzeit öffentlich gewidmete Straßenland nicht mehr im Eigentum Land Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt befindet. Im Grundbuch ist dann zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Leiter Maßnahmenentwicklung

i. A.

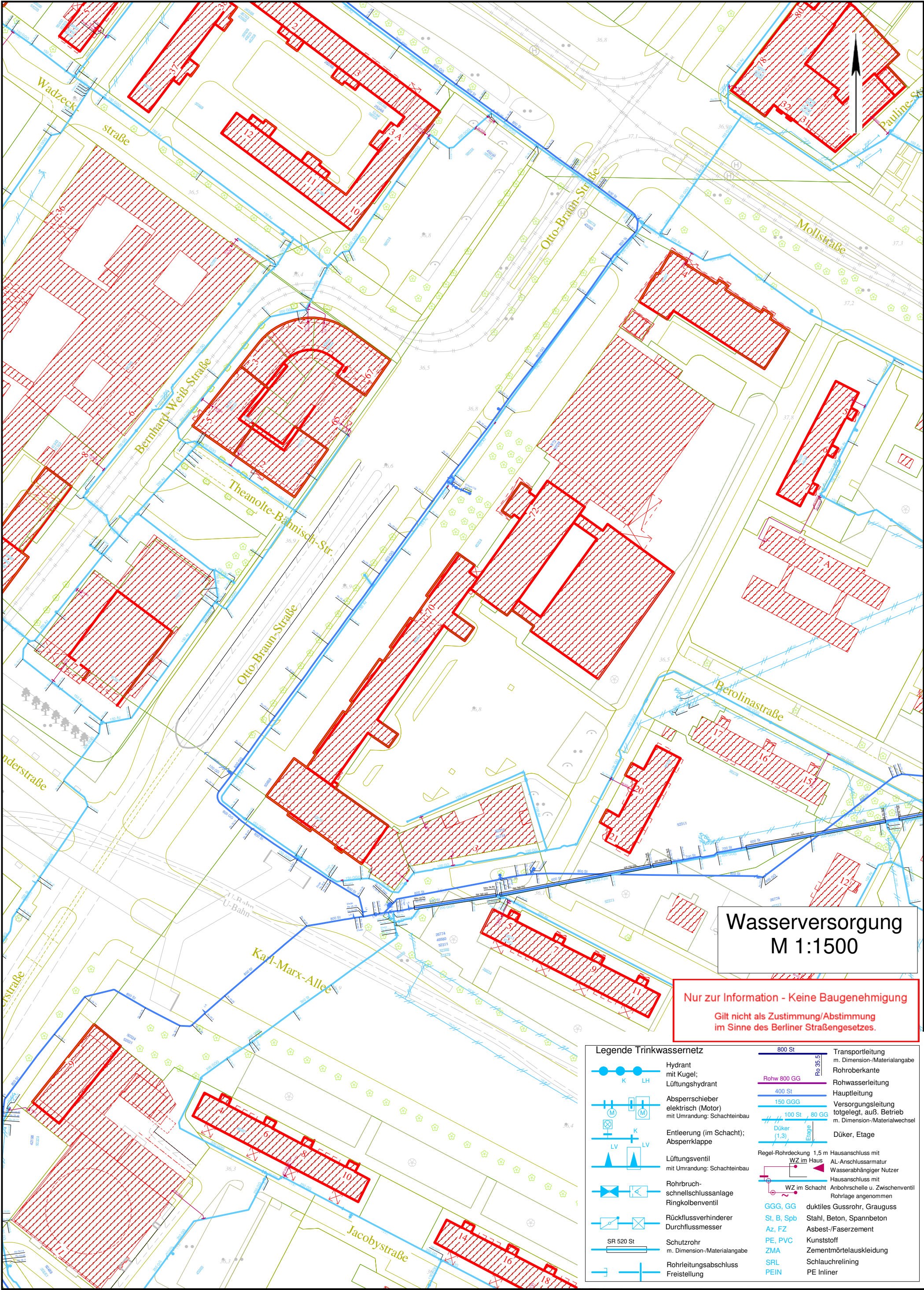


Maßnahmenentwicklung

Anlagen

Bestandspläne

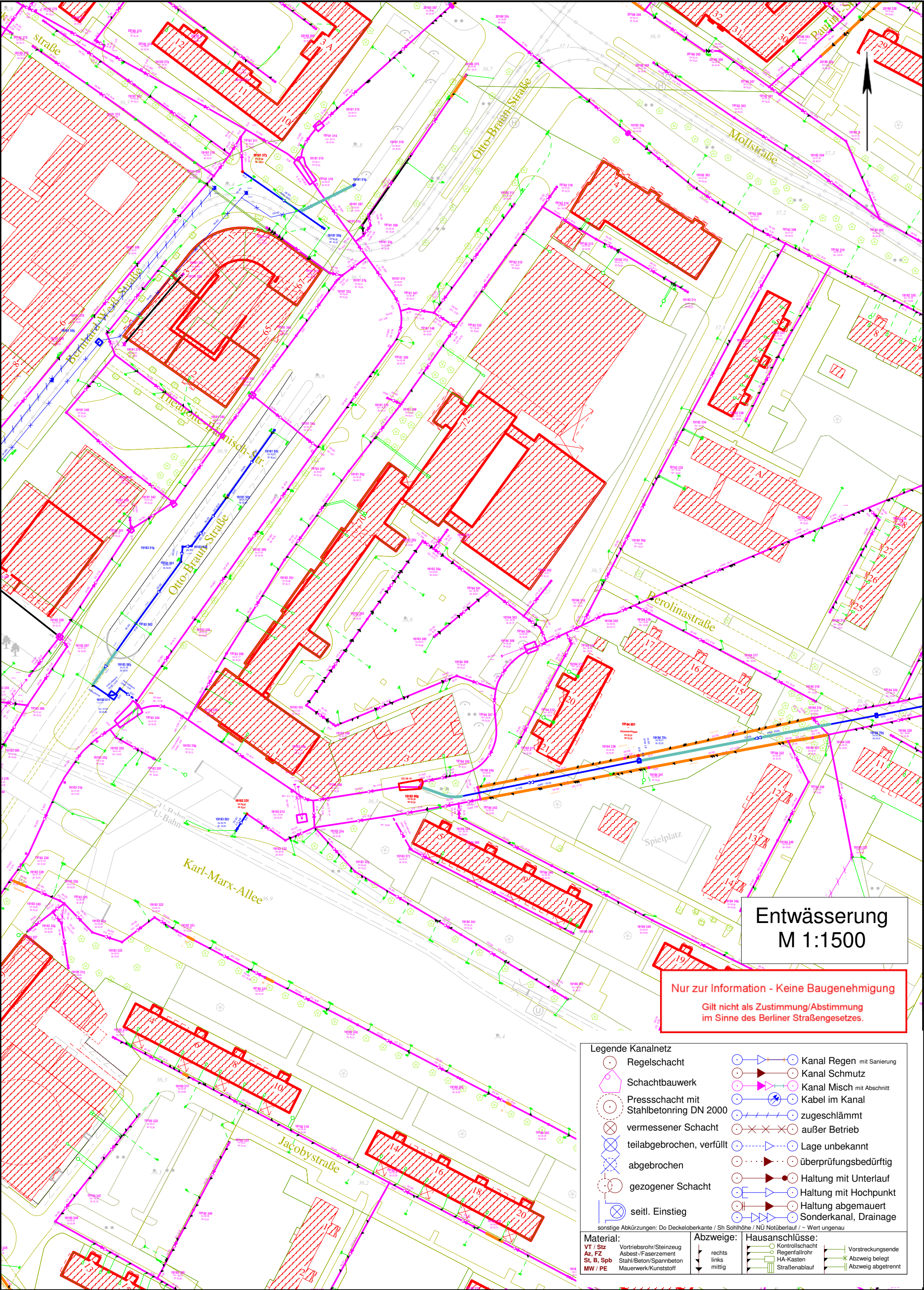
Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB
Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin



Wasserversorgung M 1:1500

Nur zur Information - Keine Baugenehmigung
Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung
im Sinne des Berliner Straßengesetzes.

Legende Trinkwassernetz	
	Hydrant mit Kugel; Lüftungshydrant
	Absperrschieber elektrisch (Motor) mit Umrandung: Schachteinbau
	Entleerung (im Schacht); Absperrklappe
	Lüftungsventil mit Umrandung: Schachteinbau
	Rohrbruch- schnellschlussanlage Ringkolbenventil
	Rückflussverhinderer Durchflussmesser
	Schutzrohr m. Dimension-/Materialangabe
	Rohrleitungsabschluss Freistellung
	800 St
	Rohw 800 GG
	400 St
	150 GGG
	100 St, 80 GG
	Düker (1,3)
	Etagel
	Regel-Rohrdeckung 1,5 m Hausanschluss mit WZ im Haus
	AL-Anschlussarmatur Wasserabhängiger Nutzer Hausanschluss mit WZ im Schacht
	duktiles Gusrohr, Grauguss
	Stahl, Beton, Spannbeton
	Asbest-/Faserzement
	Kunststoff
	Zementmörtelaukleidung
	Schlauchrelling
	PE Inliner



Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe

1 Allgemeines

- 1.1** Die Trinkwasseranlagen der Berliner Wasserbetriebe in den Ländern Berlin und Brandenburg, hier: Zubringer-, Haupt-, Versorgungs- und Anschlussleitungen, dienen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.
- 1.2** Die Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe in den Ländern Berlin und Brandenburg, hier: Abwasserkanäle, welche häusliches, gewerbliches und industrielles Abwasser sowie Regenwasser ableiten und Abwasserdruckleitungen (hierunter auch Leitungen, die mit Unterdruck betrieben werden), welche das Abwasser von den Pumpwerken in andere Einzugsgebiete oder in die Abwasserreinigungsanlagen transportieren, sowie Anlagen zur Versickerung von Regenwasser dienen der öffentlichen Abwasserentsorgung.
- 1.3** Betriebseigene Kabel dienen der Übermittlung von Messwerten und Steuerimpulsen sowie zur Energieversorgung der Betriebsanlagen.
- 1.4** Sämtliche an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe notwendig werdenden baulichen Veränderungen werden allein durch die Berliner Wasserbetriebe auf Kosten des Veranlassers durchgeführt. Gleiches gilt auch für Hausanschlussleitungen und Hausanschlusskanäle.
Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen durch Dritte sind unzulässig. Für alle Schäden und Nachteile, die sich durch eigenmächtig ausgeführte Arbeiten ergeben, ist der Veranlasser haftbar.
- 1.5** Der jeweilige Bauherr und die von ihm beauftragten Firmen sind verpflichtet in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben, alle zum Schutz der Anlagen der Berliner Wasserbetriebe erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Unsachgemäße Schutz- einrichtungen können auf Kosten des Bauherrn von den Berliner Wasserbetrieben beseitigt bzw. ersetzt werden. Bei Gefahr in Verzug sind die Berliner Wasserbetriebe berechtigt die weitere Ausführung der Arbeiten des Bauherrn zu untersagen. Die Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe haben das Recht Aufgrabestellen jederzeit zur Kontrolle der Anlagen zu betreten. Den Anweisungen der Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe zur Verhinderung von Gefahren und zum Schutz der Anlagen ist Folge zu leisten.
Eine Aufsichtspflicht der Berliner Wasserbetriebe besteht nicht.

2 Maßnahmen bei Beschädigungen

Alle Beschädigungen an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe, auch vermeintlich geringfügige Schäden sowie alle Undichtigkeiten müssen den Berliner Wasserbetrieben sofort telefonisch gemeldet werden.

Für Meldungen dieser Art und in Fällen drohender Gefahr steht der Entstörungsdienst der Berliner Wasserbetriebe (10179 Berlin, Melchiorstraße 20-22, Telefon: 030 8644-5959 bzw. die kostenlose Hotline Telefon: 0800 292 5959) jederzeit zur Verfügung.

Für Meldungen bezüglich Beschädigungen an den Anlagen (Kabeln) der Versatel Berlin GmbH (ehem. BerliKomm) steht das Netzkontrollcenter der Versatel Berlin GmbH (Telefon 030/81889000) jederzeit zur Verfügung.

Bis zum Eintreffen des Entstörungsdienstes müssen bei Schäden an Entwässerungsanlagen wegen der Explosions- gefahr geeignete Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden. Das Rauchen, das Hantieren mit offenem Feuer sowie das Arbeiten mit funkenbildenden Werkzeugen und Maschinen ist zu unterlassen.

Alle Beschädigungen von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe werden von den Berliner Wasserbetrieben selbst auf Kosten des Verursachers beseitigt.

Vor Behebung des Schadens darf das Verfüllen nicht begonnen bzw. nicht fortgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch fahrlässige Beschädigungen nach § 318 StGB strafbar sind.

3 Art der Anlagen

3.1 Lage

Die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe (z. B. Trinkwasserleitungen, Trinkwasseranschlussleitungen, Abwasserkanäle, Abwasseranschlusskanäle, Abwasserdruckleitungen, Versickerungsanlagen, z. B. Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme einschl. ggf. dazugehörige Anlagen wie Muldenüberläufe, Drosselschächte, Verbindungsrohre usw., Sammelkanäle, Rohrtunnel, betriebseigene Kabel, Einsteigschächte, Sonderbauwerke, Straßenabläufe, Widerlager, Grundwasser- beobachtungsrohre usw.) befinden sich in öffentlichen als auch in nichtöffentlichen Flächen.

Oberirdisch befinden sich u. a. Schaltkästen elektrischer Trenn- und Messstellen, Druckerhöhungsstationen, diverse Armaturenteile sowie Ankerverbotsschilder.

Wir weisen darauf hin, dass Telekommunikationskabel in öffentlichen Entwässerungsanlagen vorhanden sein können (siehe hierzu die Richtlinie zum Schutz der Versatel Berlin Telekommunikationsinfrastruktur).

Tabelle 1 - Tiefenlage von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe

Trinkwasserleitungen $\leq$ DN 400	Rohrdeckung in der Regel 1,50 m
Trinkwasserleitungen $\geq$ DN 400	Rohrdeckung in der Regel 1,20 m
Abwasserkanäle	In der Regel in 1,0 m bis 10,0 m Tiefe
Abwasserdruckleitungen	Rohrdeckung in der Regel mind. 1,0 m
Betriebseigene Kabel	In der Regel in rd. 0,7 m bis 0,8 m Tiefe
Versickerungsanlagen	Muldentiefe rd. 0,3 m bis 0,5 m.
	Mächtigkeit des unterirdischen Versickerungskörpers für Mulden ca. 0,4 m bis 0,5 m und für Mulden-Rigolen-Systemen ca. 0,9 m bis 2,0 m
Mehr- und Minderdeckungen sind für a l l e Anlagen der Berliner Wasserbetriebe möglich. An den Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen befindliche Zubehöriteile können bis zur Geländeober- kante hervorstehen.	

3.2 Material

Tabelle 2 – Im Netz der Berliner Wasserbetriebe vorhandene Rohrwerkstoffe

Rohrwerkstoff	Trinkwasserleitungen	Abwasserkanäle	Abwasserdruck- leitungen	Rigolenrohre im Mulden-Rigolen- System
Grauguss	X	X	X	
duktils Gusseisen	X	X	X	
Stahl	X	X	X	
Faser- bzw. Asbestzement	X	X	X	
Kunststoffe	PE, PVC, Kawekan	PE, GFK, PP, PVC	PE, PVC	PE, PP
Steinzeug		X		
Beton		X		
Stahlbeton	X	X	X	
Mauerwerk		X		
Spannbeton	X		X	
Polymerbeton		X		

Betriebseigene Kabel sind z. T. in Schutzrohre eingezogen bzw. mit Kabelformsteinen/Kabelschutzhauben versehen.

4 Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben

- 4.1** Für jedes geplante Bauvorhaben im öffentlichen Straßenland sowie in der Nähe von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe ist eine Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben hinsichtlich der Ausführung und aller damit verbundenen Voraussetzungen erforderlich.
Hierzu ist den Berliner Wasserbetrieben 4 – 6 Wochen vor Baubeginn ein formloser Antrag mit maßstabsgerechten Lageplänen und Erläuterungen des Bauvorhabens in doppelter Ausfertigung einzureichen, aus denen zur Anwendung kommende Bauverfahren sowie ggf. Sondermaßnahmen wie Pressungen, Rammungen, Erdverdrängungen, Bohrungen, Verankerungen, Bodenverfestigungen, Grundwasserabsenkungen, Sprengungen, Punktlasten u. a. erkennbar sind.
Ein Exemplar dieser Planunterlagen wird zusammen mit dem Abstimmungsvermerk, den Planunterlagen der Berliner Wasserbetriebe sowie Telefon- und Faxnummer der jeweiligen Ansprechpartner bei den Berliner Wasserbetrieben zurückgereicht.
- 4.2** Sofern die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegen und leitungsrechtlich gesichert sind (Sicherheitsstreifen), gilt Folgendes:
Dieser Sicherheitsstreifen darf nicht bebaut, nicht überlagert, nicht mit Bäumen, sondern – mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen – nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. Der Sicherheitsstreifen muss für die Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe auch mit Fahrzeugen zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben. Auch in unmittelbarer Nähe angrenzend an den Sicherheitsstreifen dürfen Bauwerke nur so errichtet werden, dass sie den Betrieb und die Standsicherheit der Anlagen nicht gefährden.
- 4.3** Die Angaben sind hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit der Trassen- und Tiefenlage der Anlagen der Berliner Wasserbetriebe ohne Gewähr.
Werden wider Erwarten bei Aufgrabungen Anlagen der Berliner Wasserbetriebe vorgefunden, so ist dies den Berliner Wasserbetrieben sofort mitzuteilen.
Die Arbeiten sind an diesen Stellen bis zum Eintreffen der Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe einzustellen, damit vor Weiterführung der Arbeiten entschieden werden kann, ob Sicherheitsmaßnahmen zu treffen oder Rohrauswechselungen vorzunehmen sind.

5 Baubeginnanzeige

Unabhängig von der Abstimmung ist jede Aufgrabung im öffentlichen Straßenland und in der Nähe von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe den Berliner Wasserbetrieben mindestens drei Werktage und bei Pressungen, Erdverdrängungen und Bohrungen mindestens sechs Werktage vor Beginn der Arbeiten (Baubeginnanzeige) unter Angabe der Vorgangsnummer des Abstimmungsschreibens den im Abstimmungsvermerk genannten Ansprechpartnern schriftlich mitzuteilen.

6 Vorsichts- und Schutzmaßnahmen, Gefahren in und an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe

- 6.1** Sämtliche Abwasserkanäle einschließlich Einsteigschächte und Sonderbauwerke sowie Abwasserdruckleitungen und deren Armaturen sind gas- und explosionsgefährdet. Darüber hinaus bestehen u. a. Infektions- und Vergiftungsgefahr (siehe Unfallverhütungsvorschrift „Abwassertechnische Anlagen“ und „Arbeiten in umschlossenen Räumen von abwassertechnischen Anlagen“ in den jeweils gültigen Fassungen).
Freigelegte Abwasserkanäle können durch Wasserinnendruck in ihrer Standfestigkeit gefährdet sein.
Trinkwasserleitungen stehen unter einem Überdruck bis zu 10 bar, Abwasserdruckleitungen bis zu 5,0 bar und Vakuumleitungen bis zu einem Unterdruck von 0,8 bar, so dass jede Beschädigung schwerwiegende Folgen haben kann. Beschädigungen von Abwasserkanälen und Abwasserdruckleitungen können insbesondere für das Grundwasser und die Umwelt gravierende Schäden nach sich ziehen.
- 6.2** In der Nähe von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe muss besonders sorgfältig gearbeitet werden. Das Risiko trägt der Bauherr. Suchschlitze zur Erkundung der tatsächlichen Rohrlage sind insbesondere beim Einsatz von Baggern, Erdverdrängungs- und Bohrverfahren unentbehrlich.
Vor dem Einbringen eines Trägers oder Pfahles muss in jedem Fall eine Suchschachtung von mindestens 1,50 m Tiefe hergestellt werden. Darüber hinaus ist der Untergrund unter der Suchschachtung mit geeigneten Mitteln zu prüfen.
Weisen zur Verfügung stehende Bestandspläne in der Nähe von Gründungen/Tiefgründungen Anlagen der Berliner Wasserbetriebe aus, so ist der Bauherr darüber zu informieren und es ist im Einvernehmen mit den Berliner Wasserbetrieben über die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu entscheiden.
Meißel, Spitzhacken, Presslufthammer u. Ä. dürfen nur in zwingenden Fällen und mit besonderer Vorsicht verwendet werden.

- 6.3** Anlagen der Berliner Wasserbetriebe dürfen ohne Genehmigung der Berliner Wasserbetriebe nicht mit Bauwagen, Containern, Krananlagen, Gerüsten, Silos und anderen schwer entfernbaran Einrichtungen bzw. Materialien überstellt werden. In Versickerungsanlagen ist jegliche Lagerung bzw. Überstellung, auch kurzfristig, untersagt. Um eine Verdichtung der Versickerungsanlagen zu vermeiden, ist ebenfalls das Überfahren dieser Anlagen verboten. Straßenkappen sowie Schachtabdeckungen und Aufsätze der Straßenabläufe müssen jederzeit auffindbar und zugänglich sein. Gegebenenfalls sind sie gegen das Einsickern von lockeren Stoffen und Flüssigkeiten (Sand, Lehm, Kies, Splitt, Öl, Fett usw.) durch eine leicht abnehmbare Abdeckung zu schützen, jedoch müssen diese Anlagen zum täglichen Arbeitsende wieder freigelegt sein. Die entsprechenden Hinweisschilder an Hauswänden, Pfeilern, Zäunen usw. dürfen während der Bauarbeiten gleichfalls nicht verdeckt oder entfernt werden. In Sonderfällen sind im Einvernehmen mit den Berliner Wasserbetrieben provisorische Hinweisschilder aufzustellen. Die jeweiligen Armaturen müssen ihren Verwendungszweck erfüllen können. Eine allseitige Freihaltung in einem Umkreis von 1,50 m muss gewährleistet sein, um das Aufsetzen und Drehen von Armaturenschlüsseln bzw. Aufsetzen von Standrohren zu ermöglichen. Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen aus Asbestzement-, PVC- und Graugussrohren sowie Abwasserkanäle aus Mauerwerk dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe freigelegt werden.
- 6.4** Der beim Auswaschen von Betonmischmaschinen anfallende Zementschlamm darf nicht in die Straßenabläufe und Abwasserkanäle eingeleitet werden.
- 6.5** Bei Frostgefahr müssen freigelegte, nicht entleerte Entwässerungsanlagen sowie freigelegte, nicht entleerte Trinkwasserleitungen bis einschließlich Nennweite DN 400 gegen Frostschäden gesichert werden. Diese Maßnahmen sind, ggf. auch für größere Nennweiten, rechtzeitig mit den Berliner Wasserbetrieben zu vereinbaren. Der besonders in dieser Jahreszeit gefährdete Rohraußenschutz darf nicht beschädigt werden.
- 6.6** Anlagen der Berliner Wasserbetriebe dürfen nicht zur Erdung elektrischer Anlagen (z. B. Baumaschinen) benutzt werden. Bei Errichtung von stromführenden Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass ein Auftreten von Fremd- und Streuströmen in Anlagen der Berliner Wasserbetriebe verhindert wird.
- 6.7** An die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe dürfen keine Lasten angehängt werden, auch darf gegen diese Anlagen nicht abgesteift werden. Diese Anlagen dürfen auch nicht anderweitig während der Bauarbeiten belastet sowie Armaturengestänge entfernt bzw. beschädigt werden.
- 6.8** Trinkwasser-, Abwasserdruckleitungen (mit Ausnahme von Asbestzement-, PVC- und Graugussrohren, siehe Pkt. 6.3), Abwasserkanäle (mit Ausnahme von gemauerten Abwasserkanälen, siehe Pkt. 6.3) und Verbindungsrohre im Mulden-Rigolen-System sowie ihre Zubehörteile sind in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben gegebenenfalls erschütterungsfrei und unter schonender Behandlung des Rohraußenschutzes aufzuhängen. Dabei sind sie gegebenenfalls entsprechend ihrer Dimension und der freitragenden Längen durch dicke Bohlen, Kanthölzer und Träger so zu unterstützen, dass Standfestigkeit und Standsicherheit jederzeit gewährleistet sind. Bei Trinkwasser-, Abwasserdruckleitungen und Abwasserkanälen größerer Profile oder bei größeren Baugruben sind Durchpressungen oder ähnliche Verfahren für die Unterfahrungen zu wählen. Für die Sicherungskonstruktion ist auf Anforderung der Berliner Wasserbetriebe eine Bauzeichnung nebst statischer Berechnung in vierfacher Ausfertigung einzureichen. Die Aufhängungen dürfen erst nach sachgemäßem Unterstopfen der Anlagen wieder entfernt werden.
- 6.9** Die Bohlenwand der Baugruben muss entsprechend dem Durchmesser der die Baugrube kreuzenden Rohre mit geringem Sicherheitsabstand ausgeschnitten werden.
- 6.10** Leitungen aus bruchgefährdetem Material sind durch Bodensetzungen, Erdverdrängungen, Erschütterungen und Laständerungen besonders gefährdet. Die Berliner Wasserbetriebe behalten sich die Entscheidung über Sicherheitsmaßnahmen vor, ggf. auch darüber, ob vorhandene Rohre gegen Rohre aus bruch sicherem Material ausgewechselt werden müssen. Die Kosten für solche Arbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 6.11** Für das Herstellen und Verfüllen der Baugruben und Gräben gelten die einschlägigen Vorschriften und Anleitungen in der jeweils gültigen Fassung. Hierzu zählen u. a. die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen“ (ZTV A-StB), die DIN 4124, DIN 18300, DIN EN 805, DIN EN 1610 und DWA-A 139.
- 6.12** Für die betriebseigenen Kabel der Berliner Wasserbetriebe gelten gleichermaßen die entsprechenden Anweisungen der Vattenfall und der Deutschen Telekom in der jeweils gültigen Fassung.

7 Mindest-/Sicherheitsabstand zu den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe

- 7.1** Anlagen der Berliner Wasserbetriebe dürfen aus Gründen der Sicherheit, weder überbaut, noch dürfen Masten, Laternen, Anschlagssäulen usw. über ihnen aufgestellt werden. Sie müssen jederzeit zugänglich sein und in der notwendigen Breite freigelegt werden können.
- 7.2** Bei Näherungen bzw. Parallelführungen mit Anlagen Dritter (Rohrleitungen, Kabel und Bauwerke) ist ein lichter horizontaler Mindestabstand von 0,40 m zu Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen einzuhalten (siehe Bild 1). Zu Abwasserkanälen bis einschließlich der Nennweite DN 700 beträgt der lichte horizontale Mindestabstand 0,35 m, zu Abwasserkanälen größer als DN 700 beträgt dieser 0,50 m (siehe Bild 2). Der lichte horizontale Mindestabstand zu Versickerungsanlagen beträgt 0,35 m und ist im Bild 2a dargestellt.

Wird dieser Mindestabstand in Ausnahmefällen mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe beim Legen von Starkstromkabeln unterschritten, so muss ein Näherungsschutz aus unbrennbarem, bohr- sowie schlagfestem Material (bei Abwasserkanälen aus Gusseisen bzw. Stahl sowie bei allen Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen muss dieser Näherungsschutz zusätzlich elektrisch isolierend wirken) eingebaut werden.

Bei grabenlosen Bauweisen ist sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Kräfte auf die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe wirken und keine Hohlräume entstehen. Die oben aufgeführten lichten horizontalen Mindestabstände sind dabei auf jeden Fall einzuhalten.

- 7.3** Bei Kreuzungen mit Anlagen Dritter (Rohrleitungen, Kabel und Bauwerke) ist ein lichter vertikaler Mindestabstand von 0,30 m zu Anlagen der Berliner Wasserbetriebe einzuhalten (siehe Bild 3). Wird dieser Mindestabstand in Ausnahmefällen mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe beim Legen von Starkstromkabeln unterschritten, so muss ein Näherungsschutz aus unbrennbarem, bohr- sowie schlagfestem Material (bei Abwasserkanälen aus Gusseisen bzw. Stahl sowie bei allen Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen muss dieser Näherungsschutz zusätzlich elektrisch isolierend wirken) eingebaut werden. Kreuzungen sind mindestens 0,50 m seitlich von Rohrverbindungen der Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen auszuführen (siehe Bild 4).
- Bei grabenlosen Bauweisen ist sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Kräfte auf die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe wirken und keine Hohlräume entstehen. Der lichte vertikale Mindestabstand ist dabei auf mindestens 0,50 m zu erhöhen.
- Kreuzungen mit Versickerungsanlagen sind nicht erlaubt, für Kreuzungen mit Verbindungsrohren des Mulden-Rigolen-Systems gelten die Anforderungen für Kreuzungen mit Abwasserkanälen sinngemäß.
- 7.4** Beim Verlegen von Anlagen anderer Leitungsbetriebe ist deren Höhenlage so zu wählen, dass an jeder Stelle die spätere Herstellung von Anschlusskanälen an die Abwasserkanäle ohne Schwierigkeiten möglich ist und deren Instandsetzung ungehindert vorgenommen werden kann.
- 7.5** Ist das Errichten eines Fundamentes über Trinkwasser-, Abwasserdruckleitungen oder Abwasserkanälen nicht zu umgehen, so ist eine gesonderte Abstimmung hierüber mit den Berliner Wasserbetrieben erforderlich.
- 7.6** Für Baumpflanzungen gelten die einschlägigen Ausführungsvorschriften zum Berliner Straßengesetz, das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über den Bau und die Unterhaltung von Straßengrün in der jeweils aktuellen Fassung, sowie das Merkblatt DWA-M 162, inhaltlich gleich mit dem Hinweis DVGW GW 125. Zu Hydranten und Absperrarmaturen ist ein Achsabstand zum Baum von mindestens 3,5 m einzuhalten. Baumpflanzungen in Versickerungsanlagen sind nicht erlaubt.

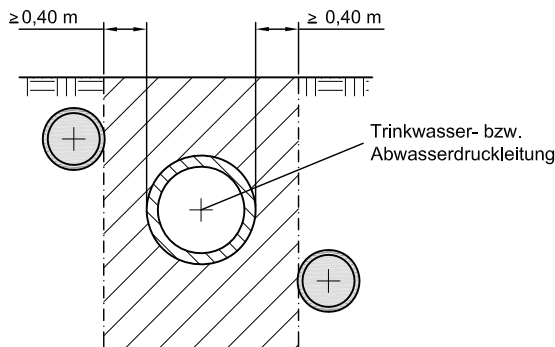


Bild 1 - Mindestabstand zwischen Trinkwasser- bzw. Abwasserdruckleitungen und Anlagen Dritter bei Näherungen bzw. Parallelführungen (Mindestabstände bei grabenlosen Bauweisen - siehe Pkt. 7.2)

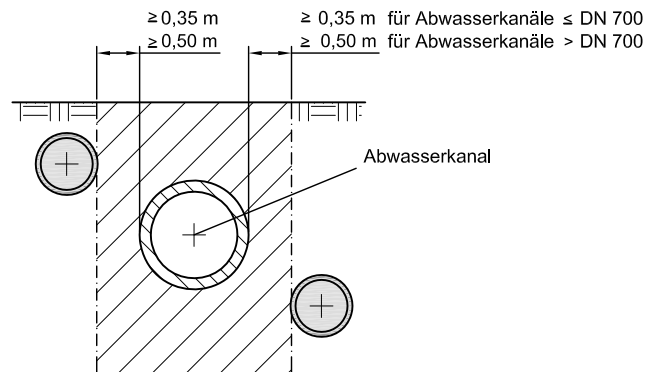


Bild 2 - Mindestabstand zwischen Abwasserkanälen und Anlagen Dritter bei Näherungen bzw. Parallelführungen (Mindestabstände bei grabenlosen Bauweisen - siehe Pkt. 7.2)

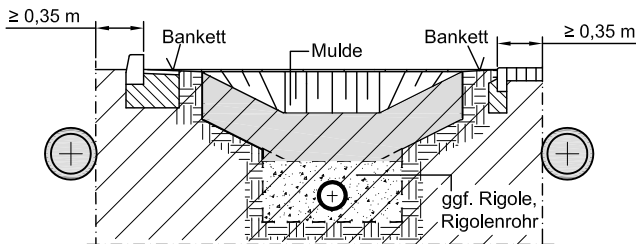


Bild 2a - Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Anlagen Dritter bei Näherungen bzw. Parallelführungen (Mindestabstände bei grabenlosen Bauweisen - siehe Pkt. 7.2)

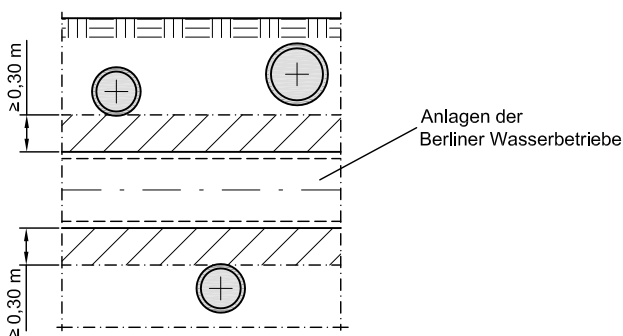


Bild 3 - Mindestabstand zwischen Anlagen (Trinkwasser-, Abwasserdruckleitungen bzw. Abwasserkanäle) der Berliner Wasserbetriebe und Anlagen Dritter bei Kreuzungen (Mindestabstände bei grabenlosen Bauweisen - siehe Pkt. 7.3)

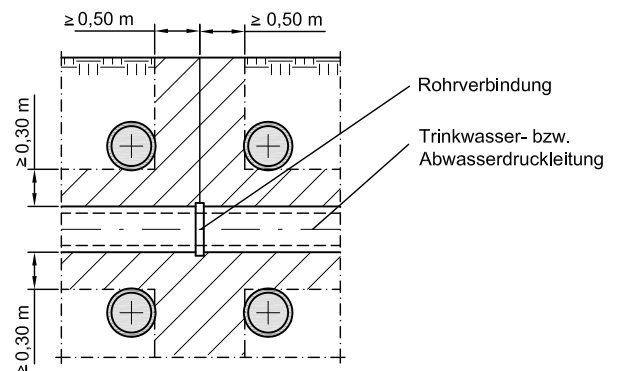


Bild 4 - Mindestabstand zwischen Trinkwasser- bzw. Abwasserdruckleitungen und Anlagen Dritter bei Kreuzungen im Bereich von Rohrverbindungen (Mindestabstände bei grabenlosen Bauweisen - siehe Pkt. 7.3)

Legende:  Anlagen Dritter  Bereich, in den Anlagen Dritter nicht eingebaut werden dürfen

Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)

Veranlassung und Ziel

Mit der wachsenden und sich zunehmend verdichtenden Stadt nimmt die Bodenversiegelung durch Neubau, Nachverdichtung und Umnutzung zu. Das Regenwasser von versiegelten Flächen fließt schneller ab, der Oberflächenabfluss nimmt weiter zu. Weniger Wasser steht für Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Bei starken Regenfällen kann die Kanalisation die Wassermassen nicht mehr fassen und es kommt zu Überflutungen im städtischen Raum. Auch die Berliner Oberflächengewässer sind bereits teilweise hydraulisch aus- bzw. überlastet. An zahlreichen Gewässern kann es somit zu Überschwemmungen mit relevanten Folgeschäden kommen.

Nicht nur die Menge stellt bei Starkregen ein Problem dar. Das abfließende Regenwasser trägt von Straßen und anderen versiegelten Flächen Schad- und Nährstoffe ins Gewässer. Im Bereich des Mischsystems, wo Schmutz- und Regenwasser in einer Leitung zum Klärwerk transportiert werden, kommt es dazu, dass das System bei Starkregen überläuft und mit Regenwasser verdünntes Schmutzwasser in die Gewässer gelangt. Dies hat gravierende Folgen für die Gewässer, die z. B. im massenhaften Sterben von Fischen sichtbar werden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist eine Zunahme von Starkregen wahrscheinlich.

Damit es nicht zu einer Zunahme von Schadenspotenzialen, weiteren Beeinträchtigungen für die Gewässer und erhöhten klimatischen Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger kommt, ist eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von der reinen Ableitung hin zu einer Bewirtschaftung auf dem Grundstück notwendig. Dazu stehen eine Vielzahl von Verfahren zur Verdunstung, Nutzung, Versickerung und Speicherung des Regenabflusses zur Verfügung. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein natürliches Maß zu begrenzen. Dies gilt für Vorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen).

Diese Neuausrichtung konkretisiert die aktuellen umweltpolitischen und -strategischen Ziele der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Mit Begrenzung der Regenwassereinleitungen werden die wasserrechtlichen Vorgaben in die Praxis implementiert sowie die Zielsetzung der Wasserrahmenrichtlinie unterstützt.

Wasserrechtliche Grundlagen

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Regelung zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen

Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Diese „natürlichen“ Gebietsabflüsse sollen zukünftig als Orientierung für Einleitbegrenzungen von Regenwasser herangezogen werden. So soll die Begrenzung von Regenwassereinleitungen basierend auf differenzierten Einleitvorgaben rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei laufenden städtebaulichen Planungsverfahren, Anträgen auf Erlaubnis (direkte Einleitung ins Oberflächengewässer) und Genehmigungen (mittelbare Einleitung in die Kanalisation) werden folgende Einleitbegrenzungen vorgegeben:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) , im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf 1 l/s begrenzt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m^2 ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche bis zu 800 m^2 ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Abflussspenden zu wählen. Informationen zu praxiserprobten Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung finden Sie unter <http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/regenwasser/>. Eine anteilige oder vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt ist möglich. Auskünfte zu den Auswirkungen von Maßnahmen auf die Neuberechnung des Niederschlagswasserentgelts erteilen die Berliner Wasserbetriebe.

Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte

Sprecherinnen:

Bezirksamt Mitte v. Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Müllerstr.146
13353 Berlin

Berlin, 03.03.2019

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bebauungsplanverfahren 1-105, „Haus der Statistik“ im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Sehr

der Frauenbeirat für Stadtplanung des Bezirkes Mitte dankt Ihnen für die Zusendung o.g. Bebauungsplanentwurfes, zudem wir wie folgt Stellung nehmen:

Der Bebauungsplanentwurf, das Werkstatt-Verfahren, die Ausschreibungsvorgaben und der Gewinnerentwurf werden vom Frauenbeirat Stadtplanung begrüßt. Das Verfahren ist in einem noch zu frühen Verfahren, um eine umfassende Stellungnahme zu geben.

Folgende Hinweise für die weitere Bearbeitung, möchte der Beirat richtungsweisend schon jetzt ins Verfahren einbringen:

- Sicher zustellen und zu prüfen ist die Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen in erreichbarer Nähe, Spielplätze...), ggf. sollten entsprechende Flächen noch innerhalb des Gebiets vorgesehen werden.
- Das ausgewiesene urbane Gebiet MU ermöglicht eine Lärmbelastung bis zu tags 63 dB(A) und nachts 48 dB(A). Das bedeutet, dass sich eine heranrückende Wohnbebauung im Urbanen Gebiet einem doppelt so hohen Lärm aussetzen darf, als dies etwa in einem Mischgebiet der Fall ist. Wichtig erscheint uns daher eine Anordnung der Wohnnutzung zu lärmabgewandten Seiten kleinteilig und geschossweise festzusetzen.
- Um zukünftige Nutzungskonflikte und Spannungen der angestrebten Mischung von sozialen, kulturellen, gewerblichen und Wohnnutzung zu minimieren sollen die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt werden, dass private, halböffentliche und öffentliche Bereiche entstehen. Beispielsweise müssten Fahrradabstellflächen der Wohnungsnutzer/innen getrennt von der öffentlichen und gewerblichen Nutzung ausgewiesen werden, wohnungsnah halböffentliche Freiflächen und Spielbereiche abseits der öffentlichen Wege gestaltet werden.

Freundliche Grüße

i.A. des Frauenbeirat Stadtplanung

Landesdenkmalamt, Klosterstraße 47, 10179 Berlin LDA 24

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadt 1

Bearbeiter
Zeichen LDA

Dienstgebäude
Altes Stadthaus
Klosterstr. 47, 10179 Berlin
Zimmer

Fax
Mail @lda.berlin.de

Datum 11.03.2019

Entwurf zum Bebauungsplan 1-105

Stellungnahme des LDA zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr

die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Südlich entlang der Karl-Marx-Allee befindet sich das Baudenkmal „Haus der Gesundheit“, Karl-Marx-Allee 3 (Nr. 09080428), welches in der Begründung korrekt aufgeführt ist. Weitere wesentlich für die historische Gebietsentwicklung bedeutende Denkmale bildet das westlich gelegene Polizeipräsidium, Keibelstraße 35 & 36 (09065022) und das „Haus des Reisens“, Alexanderstraße 7 (Nr. 09020852) sowie das südlich gelegene „Haus des Lehrers mit Mosaikfries "Unser Leben" & Kongreßhalle“, Alexanderstraße 9 & 11, Karl-Marx-Allee (Nr. 09011381) und das südwestlich angrenzende Ensemble „2. Bauabschnitt Stalinallee“ (Nr. 09011369), die im Teil 2 unter 2.3 entsprechend berücksichtigt wurden.

Die beabsichtigte hohe urbane Nutzung an zentralem Verknüpfungspunkt zwischen den Bezirken Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg entspricht dem Gebietscharakter und wird aus denkmalfachlicher Sicht zur Belebung der Karl-Marx-Allee unterstützt. Die hingegen vorgesehene hohe Verdichtung des Plangebietes steht im Kontrast mit der aufgelockerten Bauweise im Bereich der westlich angrenzenden Bebauung und der Karl-Marx-Allee, welche von großzügigen Grünflächen und Freiräumen umgeben ist. Die beabsichtigte Erhöhung der Baumasse wirkt sich jedoch vor allem auf das Blockinnere aus und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Außenwahrnehmung. Die den derzeit noch zur Diskussion stehenden städtebaulichen Konzepten zugrundeliegenden Höhenentwicklungen sind unter Beteiligung der Denkmalfachbehörde abschließend zu klären.

Die geplante Verlängerung des Straßenverlaufes der ehemaligen Landsberger Allee von der südwestlichen Gebäudekante der Karl-Marx-Allee 1 weiter nach Südwesten gibt dem Denkmal Karl-Marx-Allee 3 seinen ursprünglichen Wirkungsraum als Eckgebäude zurück und wird daher vom Landesdenkmalamt Berlin ausdrücklich befürwortet. Begrüßenswert ist in diesem Zusammenhang der Rückbau des Hauses F (Pavillon, Fahrradladen). Eine, wenn auch niedrige Bebauung der Freiflächen im Kreuzungsbereich der Karl-Marx-Allee wird dagegen kritisch

Telefonische Sprechzeiten:
Dienstag und Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr

Mail:
landesdenkmalamt@lda.berlin.de

Internet:
www.berlin.de/landesdenkmalamt

Fahrverbindung:
2 Klosterstraße

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFF100
BIC: BELADEBEXXX
BIC: MARKDEF1100

betrachtet, da diese das geplante Konzept zur behutsamen Integration weiterer Pavillon-Bauten in T- und L-Baukörpern bis auf Höhe des „Hauses des Gesundheit“ konterkarieren würden.

Das Verfahren berührt überdies bodendenkmalpflegerische Belange. Im nördlichen Teil des ausgewiesenen Geländes befand sich ein Jüdischer Friedhof. Im südlichen Teil befand sich der ehemalige Georgenfriedhof. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – 10179 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Stadt 1 

Bearbeiterin 

Zeichen I C 

Dienstgebäude: 
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte

Zimmer 

Telefon 
Fax 
intern 

Datum 22.03.2019

Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehem. Haus der Statistik)

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße, Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingegangen am 6.02.2019.

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie der Bebauungsplanentwurf.

Luftreinhaltepläne

In der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf 1-105 wird auf die Verkehrs- und Immissionschutzuntersuchung zum Bebauungsplanentwurf 1-70a von LK Argus GmbH vom 5. Juni 2014 Bezug genommen.

Die Gutachter kamen damals zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastungen mit Stickstoffdioxid (NO₂) und mit PM₁₀ und PM_{2,5} innerhalb des Bebauungsplangebietes 1-70a die erlaubten Grenzwerten nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung nicht überschreiten werden. Auf Seite 89 des LK Argus – Gutachtens wird vom Gutachter darauf hingewiesen, dass die Hintergrundbelastung für das damalige Prognosejahr 2015 mit NO₂-Werten von 21,1 µg/m³, PM₁₀-Werten von 25,6 µg/m³ und PM_{2,5}-Werten von 17,1 µg/m³ „als eher niedrig abgeschätzt zu bewerten [sind]“.

Dies ist nach derzeitigem Erkenntnisstand korrekt. Im Jahr 2015 wurden im innerstädtischen Hintergrund NO₂-Werte von 27 µg/m³ gemessen, und nicht, wie damals angenommen, 21,1 µg/m³.

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
dorothea.salz@senuvk.berlin.de
post@senuvk.berlin.de *
* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:
 2 Märkisches Museum
 8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
 5, 7, 75, Jannowitzbrücke
 147, 248, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Postbank Berlin IBAN: DE4710010010000058100 BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

Die Prognosen für PM₁₀ sowie für PM_{2,5} hingegen haben sich bewahrheitet.

Grund für die weiterhin hohe NO₂-Hintergrundbelastung ist die rapide Zunahme an Dieselfahrzeugen und deren Katalysatorentechnik sowie der so genannte „Diesel-Skandal“. NO_x-Minderungssysteme in Dieselfahrzeugen wurden bewusst im Realbetrieb abgeschaltet. Diesem Umstand werden die im April 2017 veröffentlichten Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs in seiner Version 3.3 (HBEFA 3.3) gerecht.

Bereits mit den niedrigen Hintergrundbelastungen und mit den zu geringen NO_x-Emissionen aus dem Straßenverkehr wurde im LK Argus-Gutachten auf Seite 90 darauf hingewiesen, dass „[...] bezogen auf nutzungssensible Bereiche [...] die höchsten NO₂-Konzentrationen im nordwestlichen Abschnitt der Otto-Braun-Straße berechnet [werden]. Dort liegen die Werte stellenweise mit bis zu 38 µg/m³ nur knapp unter dem Grenzwert.“ Der Grenzwert für NO₂ beträgt 40 µg/m³ im Jahresmittel

Es wird angeregt, das Luftschadstoffgutachten mit korrigierten Hintergrundbelastungen und mit den aktuellen Emissionsfaktoren aus dem „Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs – Version 3.3“ (HBEFA 3.3) zu wiederholen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Luftschadstoff-Grenzwerte im Untersuchungsgebiet überschritten werden.

Bei Fragen zu Themen der Luftreinhaltepläne wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas Kerschbaumer, I C 57, Tel. 030-9025-2146.

Lärminderungsplanung

Bei der Ermittlung und Bewertung der Immissionsbelastungen durch Verkehrsrgeräusche ist bezüglich der Kurvengeräusche der Straßenbahnen zu beachten, dass der Mittelungspegel die Belastungs- und Belästigungswirkung von Kurvenquietschen nur unzureichend widerspiegelt. In die Bewertung ist auch einzubeziehen, dass die Kurvengeräusche der Straßenbahnen im Bereich der Bernhard-Weiß-Straße und der Otto-Braunstraße schon oft zu Beschwerden der Anwohnenden geführt haben.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist auf die Lärmkartierung 2017 zu aktualisieren. Dabei ist die oben beschriebene Thematik der Kurvengeräusche zu beachten.

Der Lärmaktionsplan Berlin wird aktuell fortgeschrieben.

Der Entwurf des Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023 setzt sich auch mit „Zukünftiger Mobilität in Stadtquartieren“ auseinander. Der Bau neuer Stadtquartiere schafft die Rahmenbedingungen für die zukünftige Mobilität und damit auch für den Immissionsschutz. Auch das Berliner Mobilitätsgesetz (MobG) betont in § 7 (2) die Zusammenhänge zwischen Stadtentwicklung und Mobilität: „Bei Erweiterung und Neubau von Quartieren ist [...] die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zu sichern.“¹⁹ In § 20 (4) MobG heißt es: „Die regionale Planung, die Stadtentwicklungsplanung sowie Planungen und Entscheidungen über verkehrsrelevante Einrichtungen und Standorte haben die Erfordernisse der Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die mit diesen verknüpften Ziele im gesamten Planungsprozess einzubeziehen und zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung hat eine Berücksichtigung in der Abwägung [...] zu erfolgen.“ Vor diesem Hintergrund wurden Hinweise zu einer möglichen Vorgehensweise bei der Planung von Mobilität in neuen Stadtquartieren auf vier Ebenen erarbeitet. Damit wurde ein Beitrag für die im Jahr 2019 geplante Erarbeitung eines entsprechenden Leitfadens unter Federführung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV erstellt. Es wird empfohlen, die Hinweise zur Mobilität zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Um die Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bewerten, soll der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) genutzt werden. Dieser Leitfaden befindet sich aktuell in der Fortschreibung, je nach zeitlichem Verlauf ist der aktualisierte Leitfaden zu verwenden.

Dieser Leitfaden(2017) bietet als Orientierungshilfe für planbedingte Auswirkungen innerhalb des Plangebietes unter anderem Folgendes (Abschnitt VII.2.2 Planfall 1 - Straßenverkehrslärm: Planung an vorhandenen Straßen):

Bei Überschreitung der Schwellen der Gesundheitsgefährdung (Tag > 70 dB(A) und Nacht > 60 dB(A)) wird ein besonderes Abwägungserfordernis gesehen:

- Schutzbedürftige Nutzungen sind nur ausnahmsweise in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich
- zwingende Prüfung von Planungsalternativen
- Einhaltung hinreichender Abstände und Gliederung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung bezüglich Verkehrslärm zu bewerten sind und ggf. Schallschutzmaßnahmen geprüft und festgesetzt werden müssen.

Zu beachten sind auch die zusätzlichen Lärmbelastungen durch Reflexionen an Fassaden des Plangebietes, hier sind insbesondere die Fassaden des Rathaus-Hochhauses zu betrachten und ggf. sollten textliche Festsetzungen zu absorbierenden Fassaden geprüft werden.

Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Freizeit- und Gewerbelärm zu berücksichtigen:

Die schalltechnische Auslegung der in hoher Dichte zu planenden gebäudetechnischen Ausrüstungen im Rahmen der Baugenehmigungen ist anhand der TA Lärm zu prüfen.

Sollten in der Planung Flächen für Freiluftgaststätten vorgesehen werden, so ist deren schalltechnische Verträglichkeit zu untersuchen.

Bei Fragen zu Themen des Freizeit- und Gewerbelärms wenden Sie sich bitte an 

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Brückenstraße 6, 10179 Berlin 

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Stadt 1 

Bearbeiterin 

Zeichen 

Dienstgebäude: 

Brückenstraße 6

10179 Berlin-Mitte

Zimmer 

Telefon 

Fax

intern

Datum 05.03.2019

Bebauungsplanentwurf:

1-105

Bezirk:

Mitte von Berlin

Planungsbereich:

„Haus der Statistik“

Verfahrensstand:

Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 1 BauGB

Zu Ihrem o.g. Schreiben nehme ich für die Wasserbehörde (Referate B, C und D) des Landes Berlin wie folgt Stellung:

Gegen die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, jedoch kann abschließend nicht beurteilt werden, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist. Hierfür wird die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen sowie dieses frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Vorgesehen ist die Entwicklung des Plangebietes für eine Mischung aus Verwaltungsnutzung, Rathaus, kulturelle Nutzung und preiswertes Wohnen. Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Gebäude wird erhalten, andere Teile werden durch Neubauten ersetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.8 ha und liegt im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation.

Wasserwirtschaftliche Grundlagen

Es ist zu beachten, dass nach wesentlichen baulichen- oder Nutzungsänderungen im Plangebiet die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail: 
post@senuvk.berlin.de*

Internet
www.berlin.de/sen/uvk

* Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  3, 5, 7, Jannowitzbrücke
-  147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE4710010010000058100
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX
BIC: BELADEBEXXX
BIC: MARKDEF1100

Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird. In diesen Fällen gilt folgendes:

Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,K}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke $< 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels

vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Oberflächengewässerschutz und Niederschlagsentwässerung

Eine Aussage bezüglich der Regenentwässerung ist nach derzeitigem Stand der Planunterlagen nicht möglich. Die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes nach den entsprechenden Vorgaben der Einleitbeschränkung, den Anforderungen aus dem Wasserschutzgebietes sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA A 138, DWA M 153, ...) wird daher empfohlen.

Hinweise

1. Niederschlagsentwässerung

Für ein besseres Stadtklima ist es sinnvoll versiegelte Flächen, die nicht mehr als solche gebraucht oder genutzt werden, zu entsiegeln sowie anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen ortsnah zu behandeln. Hierfür eignen sich Verdunstung (z.B. über Gründächer, Grünflächen) oder Versickerung (u.a. über Mulden oder freiflächige Versickerung).

Die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes wird empfohlen. Dabei sind alle gängigen allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeits- und Merkblätter, DIN-Vorschriften, ...) zu beachten und einzuhalten.

2. Grundwasserbenutzung

Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in

„Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).

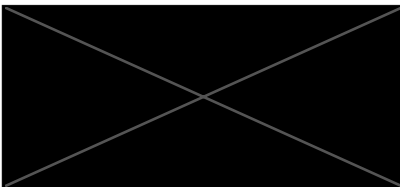
In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bebauungsplanentwurf 1-105 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Donnerstag, 24. Januar 2019 15:21:09
Anlagen: [ATT00001.png](#)

MeinBerlin



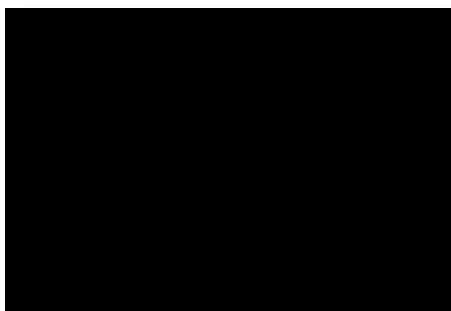
Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name



Stellungnahme

"Integratives Werkstatt-Verfahren", diesen vergeisteten Quark muss man sich wirklich mal auf der Zunge zergehen lassen. Also wenn ich eine Werkstatt besuche, dann eher mit meinem Auto. Welcher Normalbürger soll diesen Quatsch eigentlich noch verstehen? Passt aber zu dem Entwurf, peinlicher geht es kaum. Muss man auch erstmal schaffen, ein Haus umzubauen und zu sanieren, dass danach noch hässlicher aussieht als vorher und rein gar nichts mit Stadtraumgestaltung zu tun hat. Hurra, und das für zig Millionen an Steuerzahlergeld, um dann hauptsächlich der Wählerklientel eines Teiles der derzeitigen Landesregierung einen Unterschlupf zu geben. Garniert mit der Möglichkeit hier endlich einmal Flüchtlinge (Entschuldigung, Menschen mit Fluchterfahrung) kennenlernen zu dürfen. Manchmal fragt man sich, ob den Verantwortlich eigentlich klar ist, dass es hier um die Gestaltung der deutschen Hauptstadt geht und nicht um Posemuckel.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)



Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Freitag, 25. Januar 2019 09:08:49
Anlagen: [ATT00001.png](#)

MeinBerlin



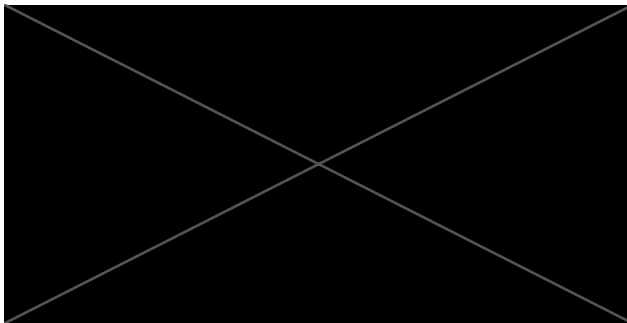
Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name



Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich plädiere für einen Abriss des ehemaligen "Haus der Statistik". Es handelt sich um einen Schandfleck in der Innenstadt, der weder erhaltenswert noch ästhetisch in irgendeiner Hinsicht förderlich ist.

Die geplante Nutzung erscheint mir ebenfalls vage - es handelt sich um eine Toplage in der Innenstadt. Es sollten hier daher massiv Wohnungen (keine Sozialwohnungen!) und vor allem Büros entstehen um den Alex als Standort attraktiv zu machen. Wie soll sich der Alex jemals entwickeln können, wenn die Stadt dort nicht private Investoren entsprechend investieren lässt?

Freundliche Grüße



Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Bebauungsplan-Vorentwurf 1-105

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße,
Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

in der Zeit vom 16. Januar bis einschließlich 15. Februar 2019

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung und Berliner Datenschutzgesetz. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mitausliegt.

Name:

Adresse:

Ihre Stellungnahme: I. zu dichter Bebauung

① Wohnungen bauen - ist o.k. Aber braucht die Verwaltung wirklich so viel Platz? Reduzierung der Verwaltungsflächen würde erlauben, die Bebauungsdichte zu reduzieren.

② Die Abstandsflächen zu den bestehenden Wohnhäusern und der Ki-Ta entlang der Berolinastr. sind zu gering. (Schon zwischen dem ~~ab~~ Wohngebäude Mollstr. und dem davor errichteten Hotel an der Kreuzung Greifswalder/Otto-Braun-Str. ist ein sehr geringer Abstand). Der Bebauungsplan-Vorentwurf 1-105 sieht noch geringere Abstände vor. Auch, wenn das den rechtlichen Regelungen entspricht - wünschenswert ist es dann doch nicht.

③ Der Bebauungsplan unpassiert den Charakter des vorhandenen Wohngebietes (Moderne der 60-er Jahre, viele Abstandsflächen, viel Grün)

II. KMA II-Gebiet um die Berolinastr. westlich zum Hinterhof

① Die neuen Bauten ~~mit~~ bilden (trotz einiger kleiner Öffnungen) einen Riegel zum KMA II-Gebiet. Die Zugänge zum neuen Gebiet (im Entwurf Teil-
nach Café als „Kiezkiechen“ bezeichnet, sollten deshalb die Berolinastraße u. a. n. ö. des KMA-Gebietes (z.B. zur Ki-Ta) fortsetzen, um das alte + neue Gebiet miteinander zu verbinden. Die Zugänge sollen einladen.

Datum

Unterschrift

25.1.2019

Bitte nutzen Sie bei Bedarf gesonderte Blätter

Sie können Ihre Stellungnahme an folgende Anschrift senden:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung - Stadt 1 203 -
Müllerstraße 164
13353 Berlin

das jeweils andere Gebiet aufzusuchen. Das Argument „Windkanal, kalte Luft“) interpretiert angesichts der zunehmenden steigenden Temperaturen nicht. Im Gegenteil, Luftzug ist erwünscht.

- ② Vorschlag zur Versorgung und Entsorgung des neuen Gebiets ist gemäß Bebauungsplan von der Berlinastrie aus vorzusehen. Das ist abzulehnen. Die Berlinastrie sollte zu einem Zweck auch keinesfalls verbreitert werden (Entwurf Cobe). Die Otto-Braun-Straße ist breit genug. Von dort sollten Zufahrten für die BSR und die Versorgungsfahrzeuge vorgesehen werden.

III. Bebauung, insbes. im Entwurf Cobe zu hoch

- ① Die Höhe der neuen Banken sollte sich an der DDR-Traufhöhe (30mtr) orientieren. (Bisher Traufhöhe 22 mtr). 70 mtr - wie für den Neubau an der Stelle des ehem. Reichenzentrums (Frankfurt) noch zu viel. Eine Orientierung an schrägen Häusern auf dem Alex (Kollhoff?), die hoffentlich nie Realität werden, geht zu weit. Der Mensch soll sich nicht wie eine Ameise fühlen.
- ② Hohe Banken werfen lange Schatten. Insbes. die Ki-Ta i.d. Berlinastr. wird betroffen sein. Der Entwurf Cobe studiert lediglich die Schattenwürfe für das neue Wohngebiet und vergisst das bestehende.

IV. zu wenig Grün, zu viel versiegelte Fläche

- ④ Es wird mit dem „grünen Herz“ (Entwurf Cobe) geworben. Dabei werden aber die Grünflächen des alten Wohngebietes mitgezählt. ~~Das~~ 7.200 Menschen auf wenigen vorhandenen Grünflächen? $\Rightarrow \Sigma$ zu wenig Grün auf der zu bebauenden Fläche.
- ② Es ist nicht zu erkennen, welcher Ausgleich für das viele Regenwasser künftighin geschaffen wird. Die Entwurfspläne sollten ~~das~~ eine bessere Lösung schaffen, als ~~sie~~ ~~es~~ ~~ist~~ ~~zu~~ ~~finden~~.

V. Tropen

- 1) Shoppenbahnstopp (Entwurf Cobe) i.d. Berlinastr.
2) Was bedeutet „Quartiersflotte“? (Cobe)

Σ Ein Mehrwert für die Bewohner der KMA II ist nicht zu erkennen. Große Enttäuschung, dass Umbau vom HdG zum HdG Lebers nicht / Alex nicht wieder geöffnet wird.

Bebauungsplan-Vorentwurf 1-105

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße,
Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

in der Zeit vom 16. Januar bis einschließlich 15. Februar 2019

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung und Berliner Datenschutzgesetz. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mitausliegt.

Name:

Adresse:

Ihre Stellungnahme:

- Die Verkehrsplanung sollte die jetzt schon vorhandenen Strukturen berücksichtigen.
→ keine Parkplätze, Berolinastr. von Mollstr. bis K-M-A sehr eng.
Kita und Schule vorhanden → Gefährdung wird mit mehr Verkehr höher.
- 7.200 geplante neue Einwohner + Berufstätige sind sehr ~~hoch~~ viel.
- Die Bebauung - so wie jetzt geplant - ist u.E. zu dicht. Bei Realisierung werden viele der vorhandenen Bäume, Sträucher + Grünflächen „geopfert“ werden. Fände ich nicht gut.

Datum

Unterschrift

25.01.2019

Bitte nutzen Sie bei Bedarf gesonderte Blätter

Sie können Ihre Stellungnahme an folgende Anschrift senden:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung - Stadt 1 203 -
Müllerstraße 164
13353 Berlin

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Mittwoch, 30. Januar 2019 16:13:47
Anlagen: [ATT00001.png](#)

MeinBerlin



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

Stellungnahme

Im Prinzip ist die Bebauung zu dicht, aber ich muss da ja nicht wohnen. Die verbliebenen Entwürfe Cobe und Teleinternetcafé sind beide interessant. Vielleicht kann man beide noch ein wenig weiter verfolgen.

Den "Pavillon" zum Alexanderplatz von Cobe halte ich in Größe und Form für verunglückt. Passt nicht zu den Pavillons auf der KMA.

Warum der ehemalige Fahrrad Flöckner (jetzige Werkstatt) abgerissen werden soll, erschließt sich mir nicht. Für das "Erleben" der alten Landsberger Straße bringt das nichts. Da muss schon mehr passieren.

Über die jetzige Grünfläche zum Alexanderplatz sollte man sich noch mal Gedanken machen. Open Air Aktivitäten wären schön, aber wie ist das mit der Lautstärke?

Die ganze An- und Ablieferung über die Berolinastraße laufen zu lassen, ist eine schiere Katastrophe. Da muss ein ganz neues Konzept her.

Bebauungsplan anzeigen

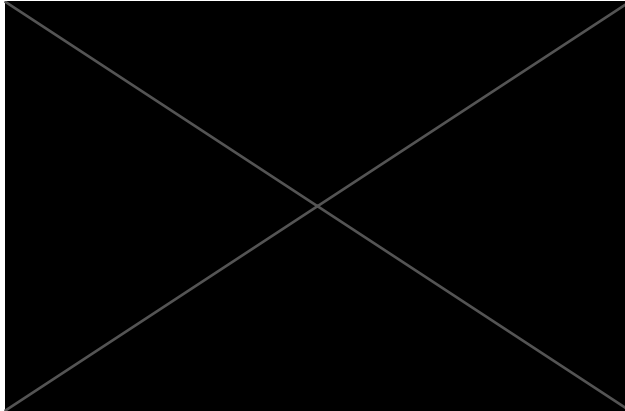
Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)



Von: 
An: 
Betreff: WG: Öffentlichkeitsbeteiligung
Datum: Montag, 4. Februar 2019 10:19:27



Gesendet: Samstag, 2. Februar 2019 11:26

An: BA Mitte Stadtplanung

Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung

3Hauptstraßen - aber Anlieferung und Abtransport sollen über die Berolinastr. erfolgen. Hier besteht ein Wohngebiet, das wird belästigt!!
Wie kann das schwierige Problem gelöst werden ?



Von: no-reply@mein.berlin.de
An: 
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Dienstag, 5. Februar 2019 23:01:24
Anlagen: [ATT00001.png](#)

MeinBerlin

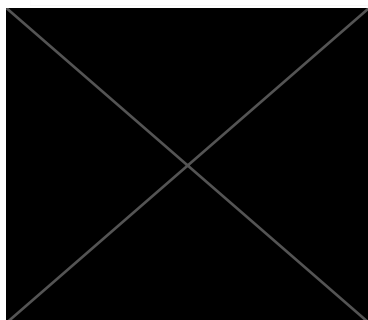


Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:



Stellungnahme

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

aus den bisher ersichtlichen Unterlagen ist es uns nicht möglich, die Geschosshöhen der Neubauten einschl des Rathauses zu ersehen. Speziell geht es um das Gebiet der abzureißenden Flachbauten neben dem Hotel Mercure. Ein Neubau, der eine überragende Geschosshöhe der umliegenden Bauten hätte, würde den Gesamteindruck massiv stören und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Weiterhin ist nicht ersichtlich, wie der stark zunehmende Lieferverkehr mit starkem Lärmpegel sowie die Bereitstellung von zusätzlich benötigten Parkräumen gelöst werden soll.

Außerdem ist zu prüfen, inwieweit die Mieter, die unmittelbar vom Baulärm und Bauschmutz erheblich beeinträchtigt werden, eine entsprechende Entschädigung erhalten, die wir voraus setzen.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an  gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.



Von: no-reply@mein.berlin.de
An: 
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Sonntag, 10. Februar 2019 13:23:47
Anlagen: [ATT00001.png](#)

MeinBerlin

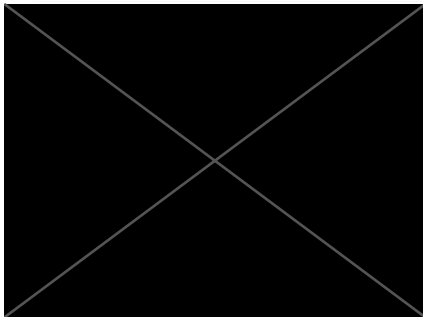


Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:



Stellungnahme

- Das Nutzungskonzept ist gut, es ist schön, dass kein Hotel oder nur Büronutzung geplant sind. Wichtig ist, das Gebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet behutsam zu "vernetzen". D.h.
- KEIN Anliefer- und Entsorgungsverkehr über die Berolinastr., dies muss über Otto-Braun-Str. oder unterirdisch gelöst werden, Parkflächen für Kurzzeitparker müssen in vorhandenen Parkbereich an die Otto-Braun, wir wollen KEIN wildes 2.Reihe-Parken im Wohngebiet und KEINEN Durchgangsverkehr
 - es muss für PKW-Stellflächen gesorgt werden, nicht alle schaffen sofort ihr Auto ab, das Wohngebiet ist schon jetzt voll und verliert weitere Stellflächen am jetzigen Bezirksamt
 - Radweg-Planung sollte an vorhandene Radwege anknüpfen und klar als Radweg definiert sein, es ist zu vermeiden dass die Radfahrer Gehwege kreuzen müssen
 - Fahrrad-Stellplätze für Besucher sind zu schaffen, aber auch gesicherte Abstellplätze für Bewohner - dazu sollten keine Abstellbehälter im Außenbereich genutzt werden
 - Abstellplätze für Rollatoren, Rollstühle, Elektro-Rollstühle sind mitzudenken, im Moment sind im Wohngebiet dafür komische Kisten im Außenbereich in Nutzung
 - Ladestationen für E-Mobility sind mit zu planen
 - Müllcontainer unterirdisch planen, keine oberirdischen Flächen dafür verschwenden,
 - bei der Begrünung ist auf einheimische, klimaresistente, insektenfreundliche Bepflanzung zu achten, Bäume mit kleineren Kronen weil der Planungsraum recht eng ist, daher sollten auch Möglichkeiten der Fassadenbegrünung geprüft werden (wegen Akustik und dem Binden von Staub)
 - Nutzung von Spiel- und Freizeitflächen ist generationsübergreifend zu denken (also auch Geräte



für Erwachsene und Senioren)

- Bänke und andere Ausstattungsgegenstände sollten sich am Gebiet KMAII orientieren (s. Ausstattungsleitfaden)
- es ist zu prüfen, ob für das ehemalige jüdische Altenheim Lietzmannstr. ein Gedenkort eingeplant werden kann
- Behörden, Künstler, Co-Working etc. sollten zur Otto-Braun, Wohnbebauung nach hinten zur Berolina
- lockere offene Bebauung die zum Gebiet passt (sozialistische Moderne) ist Blockbebauung vorzuziehen, große Fenster, keine Schießscharten
- Begrünte Dächer, oder Dächer für Energienutzung (Solar)
- höhere Gebäude zur Otto-Braun um Lärm abzuschirmen, nach hinten niedriger und offener bauen
- Kita und Schule (Gesamtschule Kl.1-12) müssen mit geplant werden, diese Einrichtungen benötigen auch Freiflächen, ggf. kann der vorhandene Sportplatz hinter der Kita Traumzauberbaum aufgewertet und vormittags genutzt werden, eine Sporthalle wäre nachmittags dann auch von den Senioren oder anderen im Planungsgebiet nutzbar
- Obdachlosenhilfe sollte sich auf Familien konzentrieren, im Wohngebiet ist die Anhäufung von drogensüchtigen, alkoholkranken Aggressiven nicht gewünscht, hier wohnen Familien und Senioren
- Seniorenwohnen sollte in verschiedenen Betreuungsstufen möglich sein
- verbesserte ärztliche Versorgung ist im Gebiet gewünscht und man benötigt das im Planungsgebiet für Seniorenwohnen etc. sowieso
- es muss Versorgung ins Planungsgebiet für Waren des tägl. Bedarfs (Discounter, Drogeriemarkt, Reinigung, Werkzeug- und Geräteverleih wie früher in der DDR)

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an  gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)



Von: no-reply@mein.berlin.de
An: 
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Montag, 11. Februar 2019 12:23:17
Anlagen: [ATT00001.png](#)

MeinBerlin



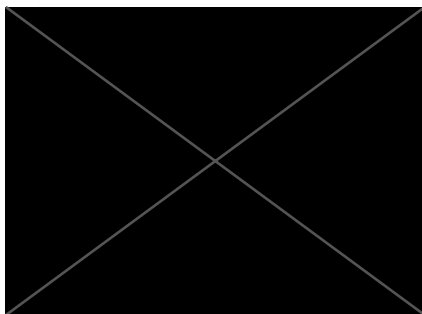
Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name



Stellungnahme

Ich bin Mitglied der NABU Bezirksgruppe Steglitz-Tempelhof, Untergruppe Gebäudebrüter. Wir haben das „Haus der Statistik“ überwiegend 2017 kartiert, es liegen aber auch bereits Daten aus den Jahren 2015 und 2016 vor. Die Meldungen von 2015 sind in der UNB Mitte unter dem Aktenzeichen UmNat 522 1442-0128-15 abgelegt. 2017 wurden an diversen Positionen des Gebäudes an drei Abenden kartiert und dabei 213 Niststätten gezählt. Bei den beobachteten Arten handelt es sich in erster Linie um Mauersegler, aber auch Haussperlinge, Fledermäuse und Hausrotschwänze sind gesichtet worden (vor Beginn der Bauarbeiten muss auf Fledermausquartiere geprüft werden). Eine Aufstellung der Kartierungsergebnisse habe ich als pdf-File vorliegen. Eine Schaffung von Ersatzmaßnahmen z.B. durch Einbaukästen, Dachkästen mit Löchern versetzt bzw. Erhalt der vorhandenen Niststätten ist zwingend notwendig gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes. Gebäudebrüter und -bewohner sind extrem standorttreu und nutzen deshalb ihre Lebensstätten regelmäßig wieder, daher gilt der gesetzliche Schutz nach §44 Abs.1 des BNatSchG ganzjährig. Die Gebäudebrüter und -bewohner gehören zu den besonders geschützten Tierarten, deshalb sei auf das gesetzliche Tötungsverbot hingewiesen. Vor Beginn der Bautätigkeiten muss sichergestellt werden, dass keine Vögel in die Niststätten einfliegen und zu brüten beginnen und dass keine besetzten Nistplätze zerstört werden, indem z.B. im Vorfeld Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Um eine Verzögerung der Baumaßnahmen zu vermeiden, wäre es angebracht, die Bauzeit außerhalb der Anwesenheit der Tiere zu legen oder die Bruthöhlen vor der Brut zu verschließen und nach Bauabschluss wieder zu öffnen. Da wir mit den angesprochenen Kartierungen Niststätten von Mauerseglern und Haussperlingen nachgewiesen haben, muss ein Gutachter das Bauprojekt von Anfang an begleiten, die Einhaltung des BNatSchG



überwachen und für Erhalt bzw. Ersatz der Nistmöglichkeiten entsprechend der nachgewiesenen Arten sorgen. Wir bitten deshalb den Bauherren, rechtzeitig vor Baubeginn einen Gutachter zu bestellen und die Untere Naturschutzbehörde Mitte zu kontaktieren.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

04.02.2018

Bezirksamt Mitte
FB Stadtplanung
Müllerstraße 146
13341 Berlin

500	EINGEGANGEN	100
	Bezirksamt Mitte von Berlin	
	Stadtentwicklungsamt	
	Fachbereich Stadtplanung	
	03. Feb. 2018	
400	Reg.-Nr.	QM
300		200

Stellungnahme zum Bebauungsplan 1-105

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan möchte ich folgende Stellungnahme abgeben.

Der vorgelegte Bebauungsplan berücksichtigt nicht den Ruhenden Verkehr und den Quell- und Zielverkehr für die neuen Verwaltungs- und Wohnbauten. Es gibt keine Erschließungsstraßen.

Der gesamte Ruhende Verkehr geht somit zu Lasten des angrenzenden Wohngebietes und seinen Bewohnern. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze, die die Probleme des Ruhenden Verkehrs lindern könnten, werden überbaut und ersatzlos vernichtet. Tiefgaragen, soweit geplant, sind in der Regel nicht öffentlich nutzbar.

Haben die neuen Bewohner, die dort hinziehen, keine Verwandten, Bekannten und Freunde, die sie besuchen? Wo können sie parken, wenn sie mit dem Auto kommen?

Wo sollen Notärzte, Rettungswagen, Taxen, Altenpfleger, Pflegedienste, Paket- und Lieferdienste, Umzugswagen, Möbellieferanten, Handwerker usw. parken? Wo bleiben die Autos von den Mietern, die sich die teuren Tiefgaragenplätze nicht leisten können? Wo bleiben alle diese Fahrzeuge, wenn es keine Parkplätze gibt?

Wo können die Besucher und Kunden der Firmen in den Büro- und Verwaltungsgebäuden parken? Auch darüber gibt es keine Aussagen. Es fehlen ausreichend Parkplätze für den Einzelhandel, die Gastronomie und die sonstigen Einrichtungen, wie z.B. der Kultur.

Es fehlen Stellplätze für das Ärztehaus, obwohl bekannt sein müsste, dass viele ältere Menschen mit dem Auto kommen.

Die vorgelegten Arbeiten erzeugen den Eindruck, als gebe es das Auto und die damit verbundenen Verkehrsprobleme gar nicht. Die Verkehrsprobleme werden somit zu Lasten des angrenzenden Wohngebietes gelöst und ein ständiger erhöhter Parksuchverkehr in Kauf genommen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) soll eigentlich zwischen den einzelnen Interessen vermitteln und sozial ausgleichen, hier zwischen Neubau- und Altbaubewohnern. Dies wird nicht immer möglich sein. Für diesen Fall verpflichtet das BauGB die Gemeinde u.a., Vorstellungen zu entwickeln, wie die durch die Planung entstehenden Nachteile vermieden oder doch gemildert werden können. Dies passiert hier leider nicht. Die vorgelegte Planung macht genau das Gegenteil, alles geht zu Lasten der angrenzenden Wohngebiete und Straßen, zu Lasten der dort wohnenden Bürger. Von Ausgleich und sozialer Gerechtigkeit ist in dem vorgelegten Bebauungsplan keine Spur.

Einwendungen von Bürgern gegen den Bebauungsplan werden im Regelfall ignoriert und einfach übergangen. Durch den vorgelegten Bebauungsplan wird der soziale Frieden in unserer Stadt gefährdet und die vom Grundgesetz garantierte Mobilität weiter eingeschränkt. Zum Beispiel Parken nur für Reiche in der Innenstadt.

Durch die Ignoranz der Verkehrsprobleme wird nicht nur der Umwelt geschadet sondern auch die Lebensqualität der Bürger unserer Stadt herabgestuft.



Bezirksamt Mitte von Berlin

Fachbereich Stadtplanung

133 41 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

06. Feb. 2019

Verteilerstelle

EINGANGEN

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

11. Feb. 2019

10178 Berlin, 04.02.19

Betr.: Bebauungsplanverfahren

ehem. Haus der Statistik

Bezirksamt Mitte von Berlin

Sachen- und Grundbuchamt

07. FEB. 2019

Sehr geehrte Damen,

Sehr geehrte Herren,

auch ich habe mit Freude bemerkt, daß mit dem ehemaligen Haus der Statistik endlich etwas passiert. Aber leider laßagen die Vorschläge, daß sich alle Baumaßnahmen über die Berolinastraße abspielen sollen. Diese Straße wird jetzt schon reichlich als Umgehungsstr. genutzt.

Mein Vorschlag wäre, die Ein- oder Ausfahrt über die Hallstr. und die Straße zwischen Hotel und H. d. Statistik zu benutzen.

Desweiteren wäre ein Vorschlag einen 2.ten Kindergarten gegenüber dem jetzigen K. zu bauen.

Als Bewohnerin der Berolinastr. finde ich, daß der Charakter und die Anforderungen unseres Wohngebietes stark geschädigt werden.

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Dienstag, 12. Februar 2019 07:50:41
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Wenn die "Aufwertung der Flächen" beginnt, ist hoffentlich nicht nur die wirtschaftliche gemeint und am Ende umgesetzt. Es lohnt sich für eine lebenswerte Stadt, auch an Grünflächen zu denken. Diese nicht nur frei- und sich selbst zu(über)lassen ist wichtig. Bitte bedenken Sie die planerische Seite des urbanen Grüns und wie man diese möglichst so umsetzen kann, dass die Bürgerinnen und Bürger viel davon haben.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Dienstag, 12. Februar 2019 16:23:52
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Unsere Genossenschaft ist Eigentümer der Grundstücke Karl-Marx-Allee 5-11 und Berolinastraße 15-17. Im Interesse unserer Bewohner haben wir folgende Anmerkungen bzw. Kritikpunkte:

1. Der Verzicht auf die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für die neue Wohnbebauung ist nicht akzeptabel und verschärft unverhältnismäßig die Parkplatzproblematik im Wohngebiet. Es sind für die neuen Wohnungen ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken zu berücksichtigen.
2. Beim geplanten Ausbau der Berolinastraße wird eine höhere Verkehrsdichte durch Lieferverkehr, Anwohner etc. befürchtet. Die Anwohner müssen vor zusätzlichen Emissionen (Lärm, Feinstaub) geschützt werden.
3. Der verkehrsberuhigte Bereich zwischen Karl-Marx-Allee und Berolinastraße ist begrüßenswert, jedoch muss die Zufahrt zu den Stellplätzen Weydemeyerstraße (hinter Karl-Marx-Allee 5-11) gewährleistet sein.
4. Die Auswirkungen von Verschattungen durch die Hochhausbebauung auf die Nachbarbebauungen sind zu untersuchen und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support-berlin@liqd.net an uns wenden.



Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.
Potsdamer Str. 68, 10785 Berlin, Tel. (030) 2655 0864, Fax (030) 2655 1263, e-mail: bln@bln-berlin.de

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. • Potsdamer Str. 68 • 10785 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146
13353 Berlin

Bearbeiterin:



Per E-Mail: stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Betr.: Bebauungsplanverfahren 1-105, ehem. Haus der Statistik

Unser Zeichen: 

Berlin, 12.02.2019

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände

Bezug: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Realisierung (sowie Erhaltung) von **Grünflächen und naturnahen Freiräumen** sollte im Bebauungsplan integriert und festgeschrieben werden, da diese Flächen eine Vielzahl von unterschiedlichen Funktionen (u.a. Erholung, Entlastung des Stadtklimas) erfüllen und einen bedeutenden Bestandteil der modernen Stadtplanung bilden. Darüber hinaus bieten sie Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Wodurch eine deutliche Aufwertung des bisherigen Zustandes erzielt werden könnte. Wichtig ist bei einer Neugestaltung die Pflanzung von heimischen Pflanzen und Gehölzen;

Beispiele hierfür enthält der Leitfaden „PFLANZEN FÜR BERLIN - VERWENDUNG GEBIETSEIGENER HERKÜNFTE“¹.

Weitere Tipps zur ökologischen Gestaltung und Pflege von Grünflächen erhalten Sie zudem u.a. auf der Homepage des UMWELTBÜROS GRABER². Darüber hinaus finden Sie im Leitfaden „WEGE ZUR NATUR IN KOMMUNALEN FREIRÄUMEN“³ zusätzliche Tipps zur Umsetzung naturnaher Freiräume.

Ferner begrüßen wir es sehr, dass der Gewinner des Fassadenwettbewerbs für die Gebäudeteile A-D einen modernen Baukörper mit Grünfassaden und Dachgarten vor Gebäudeteil B und C setzen möchte. U.E. sollten **Dach- und Fassadenbegrünung** noch mehr in den Mittelpunkt gerückt und auch in den restlichen Planungen integriert werden. Da auch hierdurch eine Aufwertung der Fläche erreicht werden kann. Wie die Artenvielfalt auf Dächern effektiv gefördert werden kann, stellt z.B. der LANDESBUND FÜR VOGELSCHUTZ⁴ in einem Leitfaden näher vor. Da in diesem Abschnitt das Thema Entlastung des Stadtklimas angesprochen wurde, möchten wir an dieser Stelle auch auf die Broschüre „STADTENTWICKLUNGSPLAN KLIMA – KONKRET KLIMAAANPASSUNG IN DER WACHSENDEN STADT“⁵ verweisen. Für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung zeigt diese, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (u.a. *Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo*) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert es diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstrukturtypen (beispielsweise den Geschosswohnungsneubau, die verdichtete Blockrandbebauung oder bei Nachverdichtung in der Zeilenbebauung) und Flächentypen (Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen). Ergänzt wird dies durch Berliner, nationale und internationale Referenzprojekte, die verdeutlichen, wie sich die klimaangepasste Stadt gestalten lässt.

Das Bebauungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Jedoch gibt es einen großen Bestand an Altbäumen. Insbesondere sollte der bestehende **Baumbestand** zwischen Haus B und C, D und E sowie an Haus G erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen sollte dieser im Kronentraufenbereich vor Bodenverdichtung und Wurzelschäden geschützt werden (u.a. Abzäunung, keine Lagerung von Baumaterial, kein Abstellen schwerer Geräte/ Maschinen). Bei Fällung sollte für die Ersatzpflanzungen großkronige Bäumen verwendet werden.

Weiterhin ist es u.E. sinnvoll **faunistische Untersuchungen** durchzuführen, da bis auf das „Haus der Gesundheit“ Karl-Marx-Allee 3 und dem von der Bürgerinitiative ZKB genutzten eingeschossigen Pavillon Karl-Marx-Allee 1 alle Gebäude ungenutzt sind. Allg. gilt bei Sanierung bzw. Umnutzung sowie bei Abriss das gesamte Gebiet vorab auf Niststätten zu untersuchen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese können in die Bebauungen integriert und in Form von Niststeinen oder Nistkästen ausgeglichen werden.

¹ SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT (2013): Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte. 1. Auflage, **Abrufbar unter:** https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/lb_naturschutz/download/publikationen/gebietseigene_pflanzen.pdf

² UMG UMWELTBÜROS GRABER (2008): Öffentliche Grünflächen-Naturinseln im bebauten Raum, **Abrufbar unter:** <http://www.naturtipps.com/gruenflaechen.html#Ueberschrift2>

³ M. KUMPFMÜLLER (2008): Wege zur Natur in kommunalen Freiräumen. Leitfaden. Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Oö. Akademie für Umwelt und Natur, Linz, 63 S., **Abrufbar unter:** www.land-oberoesterreich.gv.at/files/naturschutz_db/Uak_Natur_kommunaleFreiflaechen.pdf

⁴ LANDESBUND FÜR VOGELSCHUTZ IN BAYERN E.V. (2017): Artenvielfalt fördern auf dem Gründach, **Abrufbar unter:** <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen/biodiversitaet-und-klimawan-del/artenvielfalt-auf-dem-dach.html>

⁵ SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN (2016): Stadtentwicklungsplan Klima.KONKRET.Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, 1.Auflage, **Abrufbar unter:** https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf

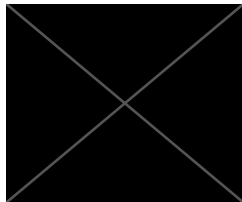
Hinsichtlich des **Vogelschutzes** sollte außerdem auf großflächig verglaste und/ oder spiegelnde Außenfassaden (einschl. Terrassen-/ Balkongeländer), die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, verzichtet werden.

Des Weiteren birgt auch der Einsatz von **Lichtquellen** (Innen- / Außenbeleuchtung) Gefahren für Vögel und Insekten. Wir empfehlen daher u.a. die Verwendung von insekten- und umweltfreundlichen Natriumdampflampen. Die SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH ⁶ hat sich beiden Problemstellungen angenommen und eine Broschüre mit tierfreundlichen Lösungsansätzen und Fallbeispielen veröffentlicht. Weiterhin sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit freundlichem Gruß



für unsere nach 63 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:



(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
(GRÜNE LIGA, Berlin)
(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
(NaturFreunde, LV Berlin)
(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)

⁶ SCHMID, H., DOPPLER, W. ET AL. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. Auflage, **Abrufbar unter:** <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehem. Haus der Statistik) - Beteiligung der Öffentlichkeit
Datum: Dienstag, 12. Februar 2019 09:30:32

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 11. Februar 2019 22:32
An: BA Mitte Stadtplanung
Betreff: Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehem. Haus der Statistik) - Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

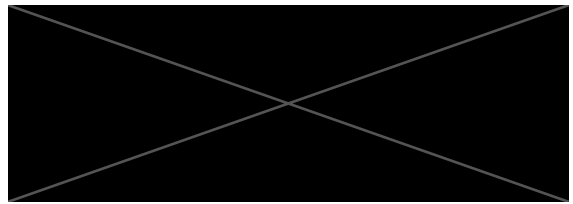
nachfolgend finden Sie meine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehem. Haus der Statistik). Ich bin direkter Nachbar.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Meine Stellungnahme:

Im Gebäudeteil A des Bestandsgebäudes an der Karl-Marx-Allee ist als Nutzung "Soziales und Kultur" vorgesehen ist. Wir als Bewohner der Karl-Marx-Allee 5-7 haben großes Interesse daran, dass auf diese Nutzung aus Lärmschutzgründen zumindest im östlichen Gebäudeteil, insbesondere in den Räumen, die in Richtung unseres Wohngebäudes zeigen, verzichtet wird und stattdessen eine "ruhige" Nutzung geplant wird, wie z.B. Bildung oder Büro. Wir sind ohnehin lärmgeplagt, z.B. durch die vielen Motorradfahrer im Sommer oder die wummernden Bässe vom "House of Weekend" in der Nacht. Proben von Musikern oder Abendveranstaltungen im Gebäudeteil A würden uns zusätzlich erheblich belasten. Das Haus der Statistik ist groß genug, sodass Nutzungen, von denen Lärm ausgeht, oder die abends oder nachts stattfinden, an anderer Stelle möglich sind. Ebenso lehnen wir die Nutzung des Daches des Gebäudeteils A als Terrasse wegen der damit einhergehenden wesentlichen Beeinträchtigungen für die benachbarte/unsere Wohnnutzung ab.



Beteiligung der Öffentlichkeit- Bebauungsplan 1-105

Meine Stellungnahme zum Bebauungsplan

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das umliegende Wohngebiet stark belastet.

1. Der Abriß, die Erschließung, der Neu bzw. der Umbau sowie die Versorgung der neuen öffentlichen Gebäude (Bezirksamt, Finanzamt, sonst. Gewerbe und Wohnnutzung) ist vorrangig über die Berolina Straße vorgesehen. Daraus folgert, dass zwangsläufig der Verkehr über die Berolinastraße-Mollstraße zur Mollstraße als Hauptverkehrsstraße geführt wird. Die Teile der betroffenen Berolina- Mollstraße sind aber Wohngebietsstraßen. Das bedeutet auch **weitere erhebliche Lärmbelästigung** und weitere Einschränkung des Parkraumes.

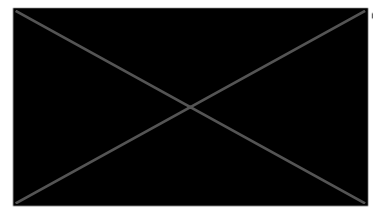
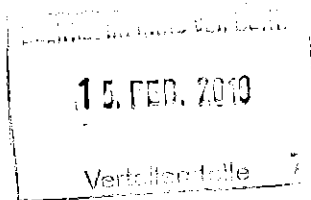
Es sollte deshalb im Bebauungsplan gesichert werden, dass zur Erschließung und Bebauung der geplanten Maßnahmen und die späteren Nutzung und Versorgung der Gebäude, ausschließlich die in der Otto Braunstraße großzügig vorhandenen Freiflächen zu nutzen sind.

2. Breite Verkehrsstraßen wie z.B. Karl Marx Allee werden eingeengt, Radflächen vorgehalten und Parkraum verkleinert. Weitere oder neue Parkflächen für Anlieger und spätere Nutzer sind nicht geplant. Entsprechen der Nutzung der Gebäude für Finanzamt, Bürgeramt, Gewerbe und Wohnen ist doch ein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Eine besondere Berücksichtigung der für die Anwohner und die kommenden Nutzer notwendigen Parkflächen ist nicht vorgesehen.

Sicherung im Bebauungsplan von ausreichenden Parkflächen für die Anwohner und Nutzer.

3. Außerdem sollte bei der Planung berücksichtigt werden, dass im Umfeld des Objektes weitere bauliche Veränderungen zu erwarten sind. Z.B. weitere Verdichtung der bisherigen Bebauung durch Bau von Wohnungen, Um- und Ausbau des im Umfeld vorhandenen Schulkomplexes und weitere Nutzung des bisherigen Bezirksamtes. Im Blick sollten auch die am Alexanderplatz geplanten Hochhausobjekte behalten werden.

Aus diesem Sachverhalt erscheint es notwendig im Bebauungsplan bereits jetzt die im Umfeld zu erwartenden Veränderungen mit zu berücksichtigen.



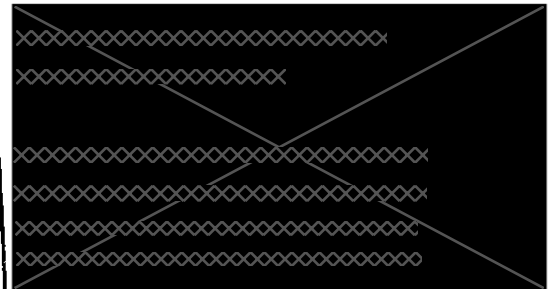
MALMENDIER PARTNERS

Malmendier Hellriegel Rechtsanwälte

Vorab per Fax: [REDACTED]

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146
13353 Berlin

500	EINGEGANGEN Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung 15. Feb. 2019	100
400	Reg.-Nr.	QM
300		200



Berlin, den 13. Februar 2019

At [REDACTED]

Bebauungsplanverfahren 1-105 (ehem. Haus der Statistik)

Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns die [REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen betraut hat. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in Kopie bei. Wir bitten, die gesamte weitere Korrespondenz ausschließlich über uns zu führen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans 1-105 mit Stand vom 9. Januar 2019 nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin, die Eigentümerin des Hauses der Gesundheit ist, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellung und erheben

E i n w e n d u n g e n .

Der Bebauungsplan 1-105 ist in seiner jetzigen Fassung materiell unwirksam, da er sich entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB als abwägungsfehlerhaft darstellt. Zunächst erkennt der Bebauungsplanentwurf, dass unsere Mandantin die rückwärtig und seitlich an das Haus der Gesundheit angrenzenden Flächen zwingend für die Erschließung ihres Grundstücks



benötigt und durch die jetzige Planung in ihrem Anliegergebrauch verletzt wird (vgl. 1.). Weiterhin würden zwei der vorgelegten städtebaulichen Konzepte die Abstandsflächen unzulässig verkürzen (vgl. 2.). Schließlich verletzt der im Konzept des Büros „Teleinternetcafé“ vorgesehene Anschluss der Neubebauung an die östliche Fassade des Hauses der Gesundheit die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange des Denkmalschutzes (vgl. 3.).

Im Einzelnen:

1. Der jetzige Vorentwurf des Bebauungsplans 1-105 erkennt die Bedeutung der rückwärtig und seitlich an das Grundstück unserer Mandantin angrenzenden Flächen. Auf dem als öffentliches Straßenland gewidmeten Flurstück 1043 in der Flur 918 der Gemarkung 110001 im Ortsteil Mitte, Otto-Braun-Straße hinter Nummern 70-72, verlaufen die Rettungswege zum im Eigentum unserer Mandantin stehenden Haus der Gesundheit.

Die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehene Einziehung des öffentlichen Straßenlandes wäre – wie bereits im Einziehungsverfahren mit dem Geschäftszeichen „Bau 1 115 E 551/18-MI“ vorgetragen – unzulässig, da sie unsere Mandantin im Kern ihres Anliegergebrauchs verletzt. Denn das öffentliche Straßenland ist hier notwendig, so dass die Voraussetzungen für die Einziehung nicht vorliegen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BerlStrG darf öffentliches Straßenland nur dann eingezogen werden, wenn es für den öffentlichen Verkehr nicht mehr benötigt wird. Zu berücksichtigen ist, dass diese Regelung des BerlStrG dem § 7 Abs. 1 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg nachgebildet ist, wonach eine Straße eingezogen werden kann, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist. Entbehrlich für den Verkehr ist eine Straße aber nur dann, wenn sie auch für den Anliegerverkehr nicht mehr benötigt wird.

Vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 26. Januar 2016 – 5 S 1229/14, zitiert nach juris, Rn. 22.

Im vorliegenden Fall wird das für die Einziehung bestimmte Grundstück jedoch gerade von unserer Mandantin als Anliegerin benötigt. In § 10 Abs. 3 BerlStrG wird das Recht des Anliegers legal definiert als das Recht, „die öffentlichen Straßen über den Gemeingebrauch hinaus zu benutzen, soweit dies zur Nutzung des Grundstücks erforderlich ist und den Gemeingebrauch nicht dauernd ausschließt oder erheblich beeinträchtigt“. Zum Kern des Anliegergebrauchs gehört dabei die Möglichkeit der Zufahrt mit Fahrzeugen, soweit der Anlieger zur angemessenen Nutzung seines Grundstücks unter Berücksichtigung der Rechtslage und der tat-



sächlichen Gegebenheiten darauf angewiesen ist, wobei sich diese Frage nach dem Baurecht bestimmt.

Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 VR 7.99, NVwZ 1999, 1341 (1342); Sauthoff, Öffentliche Straßen, 2. Auflage 2010, § 11 Rn. 467.

Unter anderem verlangt das Bauplanungsrecht gemäß §§ 29 ff. BauGB die Sicherung einer ausreichenden Erschließung, wozu auch die Gewährleistung der Erreichbarkeit des Grundstücks für die Feuerwehr und das Rettungswesen gehört. Auch die Berliner Bauordnung verlangt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln eine Zufahrt für die Feuerwehr zu rückwärtigen Gebäuden, also solchen Gebäuden, die von der Verkehrsfläche abgewandt sind.

Hier ist eine entsprechende Gewährleistung der Erreichbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin für die Feuerwehr und das Rettungswesen allein über das rückwärtig und seitlich an das Grundstück grenzende öffentliche Straßenland möglich. Auf diesem öffentlichen Straßenland verlaufen die Rettungswege zu dem im Eigentum unserer Mandantin stehenden Haus der Gesundheit. Ohne das Straßenland wäre eine Zufahrt für die Feuerwehr und das Rettungswesen nicht mehr möglich, so dass das Grundstück nicht erschlossen wäre.

Eine – nur straßenseitige – Erschließung für die Feuerwehr ist aufgrund der spezifischen Grundstückssituation nicht ausreichend, um bei einer Gefahrensituation das Gebäude bestmöglich zu erreichen; eine Verlegung der Rettungswege auf die straßenseitige Hausseite ist nicht möglich. Dadurch handelt es sich bei den rückwärtig gelegenen Rettungswegen nicht nur um einen spezifischen Grundstücksvorteil, sondern vielmehr um eine zwingend notwendige Verkehrsverbindung, deren Fortbestehen für die angemessene Nutzung des Grundstücks unerlässlich ist.

Unsere Mandantin kann nicht auf die bisher bestehende Erschließung verzichten, so dass die bisherige Verkehrslage zum Kernbereich der Erschließungsinteressen der Grundstückseigentümerin gehört. Durch die geplante Einziehung wäre unsere Mandantin im Kern dieses Anliegergebrauchs verletzt. Diese Flächen sind daher gegen eine Einziehung des Straßenlandes geschützt.

Der aktuelle Vorentwurf des Bebauungsplans 1-105 erkennt das Interesse unserer Mandantin an der notwendigen Erhaltung des öffentlichen Straßenlandes. Selbst wenn man die Einziehung entgegen dieser Ausführungen für zulässig erachten würde, müsste der Bebauungsplan auf den betroffenen Flächen Baulasten vorsehen, die eine Erreichbarkeit des Hauses für Gesundheit für die Müllentsorgung



und Feuerwehrfahrzeuge absichern. Allein dadurch könnte der geschützte Anliegergebrauch abgesichert werden.

2. Zudem würden zwei der im Bebauungsplanentwurf 1-105 enthaltenen städtebaulichen Konzepte in ihrer jetzigen Form zu einer unzulässigen Verkürzung der Abstandsflächen führen. Zwar steht es dem Plangeber zu, von den Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin abzuweichen. Dies ist jedoch nur in besonders gearteten Ausnahmefällen möglich. Die durch den Bebauungsplan bestimmten Abstandsflächen müssen insbesondere so bemessen sein, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet ist.

Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 29. Dezember 2005 – 1 NE 05.2818, NVwZ-RR 2006, 761 (762 f.); Beschluss vom 23. August 2018 – 1 NE 18.1123, BeckRS 2018, 19994; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007 – OVG 2 A 3/07, BeckRS 2008, 31324; Urteil vom 22. September 2011 – OVG 2 A 8.11, BeckRS 2011, 45009; Schröer, NZBau 2008, 243.

Diesen Anforderungen genügt der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans nicht. Er begründet nicht, inwiefern eine Abstandsflächenverkürzung durch die Besonderheiten des Plangebiets gerechtfertigt ist. Vielmehr gefährdet die vorgesehene Abstandsflächenverkürzung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Haus der Gesundheit. Dies wiegt im vorliegenden Fall umso schlimmer, da diese Schutzgüter bereits dadurch beeinträchtigt werden, dass die geplante Geschossflächenzahl über die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 1,2 liegen soll.

3. Schließlich verkennt das vom Büro „Teleinternetcafé“ am 20. Dezember 2018 eingereichte und ausgelegte Konzept die bereits vorhandene Bebauung und die Anforderungen der Bestandsbauten. So sieht das Konzept einen baulichen Anschluss an die östliche Fassade des Hauses der Gesundheit vor. Ein solcher Anschluss entspricht nicht der historischen städtebaulichen Situation und widerspricht der bisherigen Entwicklung des Baublocks. Insbesondere wird nicht berücksichtigt, dass das Haus der Gesundheit ein Baudenkmal darstellt (Objektnummer 09080428 in der Denkmaldatenbank).

Aus der Denkmaleigenschaft des Hauses der Gesundheit folgt, dass Bauvorhaben in der Umgebung auf das Gebäude besondere Rücksicht nehmen müssen. Zusätzlich würde ein Anbau an das Haus der Gesundheit eine Veränderung des Denkmals in seinem Erscheinungsbild gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG Bln oder zumindest eine Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals nach § 11 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln darstellen und wäre unter denkmalschutzrechtlichen



Aspekten zu prüfen. Der geplante Anschluss an das Haus der Gesundheit ist mit diesen Anforderungen nicht vereinbar. Denn er würde die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigen.

Vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. März 2014 – 10 S 13.12, KommJur 2014, 272 (274); Martin, in: Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, Stand: Juli 2008, § 11 Nr. 5; Schmidt, in: Denkmalschutzrecht in Berlin, 1. Auflage 2000, Seite 135.

Diese Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bezieht sich dabei nicht nur auf das Anliegen von Denkmalschutz im städtebaulichen Sinne, sondern auch im Sinne der oben aufgeführten Landesdenkmalgesetze. Er stärkt die Bürgerbeteiligung und schützt neben der Erhaltung der Denkmäler selbst ebenfalls die angemessene Gestaltung ihrer Umgebung.

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 4. Januar 2007 – 4 B 74.06, BeckRS 2007, 20777; Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 22. Juli 2008 – Vf. 11-VII-07, NVwZ 2008, 1234 (1235 f.); Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 1 Rn. 62; Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2018, § 1 Rn. 133.

Eine entsprechende Berücksichtigung ist hier nicht erfolgt, da ansonsten der vom Büro „Teleinternetcafé“ vorgesehene Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Hauses der Gesundheit nicht als städtebauliches Konzept aufgenommen worden wäre. Die unzureichende Rücksicht auf die Belange des Denkmalschutzes führt dabei zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans 1-105.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hellriegel
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Brukwicki
Rechtsanwalt

Vollmacht

In Sachen

Haus der Gesundheit (Karl-Marx-Allee 3)

wird hierdurch

der MALMENDIER HELLRIEGEL Partnerschaft von Rechtsanwälten mit beschränkter
Berufshaftung und den Rechtsanwälten
Dr. Bertrand Malmendier, Dr. Mathias Hellriegel,
Dr. Jörg Schendel, Dr. Henrike Maaß, Dr. Michael Wild,
Olga Titarenko, Luise Zielke LL.M., Dr. Jakub Brukwicki

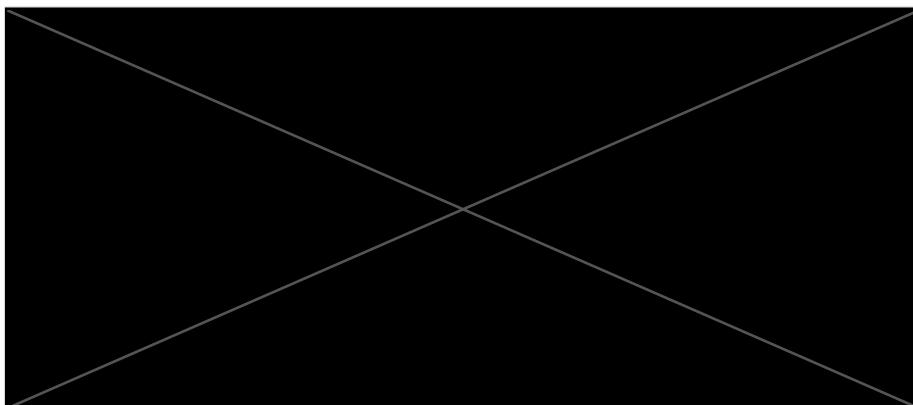
MALMENDIER PARTNERS, Kurfürstendamm 213, 10719 Berlin,

jedem einzeln Vollmacht erteilt

- zur Vertretung vor Gericht (§§ 81 ff. ZPO, § 67 VwGO), Behörden, Vergabenachprüfungsstellen, Patentämtern und gegenüber Dritten, jeweils in allen Instanzen,
- zur Einlegung von Rechtsbehelfen und -mitteln,
- zur Abgabe und Empfangnahme von Willenserklärungen, Insbesondere einseltiger Willenserklärungen (Kündigungen, Anfechtungserklärungen etc.) sowie zur Vornahme geschäftsähnlicher Handlungen (Mahnungen etc.),
- zur Empfangnahme von Urkunden, Insbesondere auch des Streitgegenstandes oder anderer mit der Sache zusammenhängender Leistungen und zur Verfügung darüber,
- zur Vertretung in Insolvenzverfahren, zur Abgabe von Erklärungen in solchen Verfahren und zur Empfangnahme von Quoten,
- zur Anmeldung von Forderungen zur Gesamtvollstreckungstabelle.

Die Erteilung von Untervollmachten ist unzulässig. Die Vollmacht ist befristet bis zum 31.12.2019.

München, den 22.8.2018



Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Protest
Datum: Donnerstag, 14. Februar 2019 15:25:07

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 14. Februar 2019 09:52
An: BA Mitte Stadtplanung
Betreff: Protest

Sehr geehrte Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes von Mitte,

ich habe gerade erfahren, was mich und andere Bewohner unseres Wohngebietes demnächst erwartet. Ich bin erst vor wenigen Jahren hier eingezogen. Da ich bis zum Sommer 2018 noch im Ausland gearbeitet habe und nur die Hälfte des Jahres in Berlin lebte, habe ich erst jetzt meine Wohnung renoviert und für mich eingerichtet, so dass ich meinen Lebensabend hier verbringen kann nach einem turbulenten und anstrengenden Leben im Beruf, mit Kindern und mit der Wende. Ich habe zwei Kinder allein groß gezogen und war voll berufstätig. Nach der Wende musste ich sechsmal umziehen und war froh, dass ich nun endlich in einem sicheren Hafen eingezogen war.

Ich hatte das Projekt im Haus der Statistik von Anfang an mit Interesse und Wohlwollen verfolgt. Ich hätte mich auch gern mehr engagiert, hatte aber den Eindruck, dass ich als alte Dame und Alt-Einwohnerin nicht erwünscht war. Auch die Wahl der Vertreter des Wohngebietes für das Projekt wurde unter mir nicht nachvollziehbaren Bedingungen vollzogen und ich glaube nicht, dass die Interessen der hier bereits ansässigen Bewohner repräsentiert sind. Ungeachtet dessen freue ich mich nach wie vor, dass es zu einer erneuten Nutzung des Areals des Hauses der Statistik kommen wird.

Ich verstehe auch, dass unter den gegenwärtigen Bedingungen der Wohnungskrise neue Wohnungen auf dem Gelände gebaut werden sollen. Allerdings finde ich die geplante Verdichtung in ihrer Masse ungeheuerlich. Obwohl diese zu einer grundlegenden Veränderung der Wohnsituation dieses eher ruhigen Viertels führen wird, hat sich niemand die Mühe gemacht, mit den Einwohnern darüber zu reden. Der Initiative Haus der Statistik scheinen die eigenen geplanten Wohnungen im bestehenden Bau wichtiger zu sein als die vom BMI geplante massiven 70000m², die zudem zu einer Verschattung des benachbarten Blockes führen werden.

Gar kein Verständnis habe ich allerdings für die Planung von Anlieferung der Baumaterialien und Abtransport des Bausschutts über die Straße de Wohngebiets und ich halte diese Planung für menschenverachtend. Überall wird über Feinstaub diskutiert und Fahrverbote, wegen der starken Zunahme an Erkrankungen der Atemwege! Und Sie planen die Vervielfachung des Bau- und des besonders gesundheitsschädlichen Zementstaubes direkt an einem bestehenden Wohngebiet, direkt neben einem Kindergarten? Auch in den Wohnblöcken leben Kinder und alte Leute, die auf diese Luftverschmutzung mit Krankheit reagieren. Ich habe selbst eine chronische Bronchitis, aber ich bin ganz sicher nicht die einzige. Vermutlich wird irgendein Witzbold mir raten, doch ins Grüne zu ziehen – alte Frauen können ja ruhig irgendwo entsorgt werden. Aber umgezogen bin ich in meinem Leben oft genug, siehe oben, und war gerade erst angekommen.

Noch einmal, ich halte Ihre Planung, den Bauverkehr ins Wohngebiet zu verlagern, obwohl nicht nur zwei große Straßen, sondern sogar eine besondere Parkstraße vor dem Haus der Statistik besteht, parallel zur Otto-Braun-Straße, für menschenverachtend und protestiere entschieden dagegen. Eine Baustelle in der Nachbarschaft ist immer mit Krach und Staub verbunden und schwer auszuhalten, da man kaum entfliehen kann. Aber die Zufahrt aller Zementwagen und Anlieferungen und die Abfahrt des Schutts direkt unter dem Fenster zu haben, ist, vor allem für den Kindergarten, aber auch für alle Einwohner, eine Zumutung und in der Tat eine Gedankenlosigkeit erster Güte.

Ich bitte Sie sehr, den Neubau auf eine geringere Bruttogeschossfläche zu reduzieren. Aber ich fordere eine Planung der Bauarbeiten, die die legitimen Interessen der Einwohner berücksichtigt. Wir wohnen und leben hier.



This e-mail message (including any attachments) is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message (including any attachments) is strictly prohibited.

If you have received this message in error, please contact the sender by reply e-mail message and destroy all copies of the original message (including attachments).

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Donnerstag, 14. Februar 2019 17:19:49
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Die verkehrliche Erschließung des Areals Haus der Statistik ist ausnahmslos über die Otto-Braun-Str. zu organisieren. Eine Anbindung des Gebiets über die Berolinastr. wird abgelehnt, weil sie zusätzlich zu dem ringsum vorhandenen Durchgangsverkehr eine Wohnstraße mit erheblichem zusätzlichen Verkehr belastet.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Donnerstag, 14. Februar 2019 18:51:47
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei allen vorliegenden Planungen stören v.a. drei Punkte:

Erstens: Soweit aus den Plänen ersichtlich, scheint die Geschosshöhe zu einer Verschattung der Kita in der Berolinastraße zu führen. Die Kita hat den Vorteil eines eigenen großen Gartens, dessen Nutzen aber beeinträchtigt wird, wenn durch die neue Bebauung kaum noch Sonnenlicht dorthin fällt. Dies steht auch deswegen zu befürchten, weil in den Plänen die vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Teil deutlich unterschritten werden.

Das Besondere des angrenzenden Wohngebiets ist ja, dass es trotz der zentralen, innerstädtischen Lage im Inneren ein insg. sehr ruhiges, kaum durch Durchgangsverkehr betroffenes Gebiet ist. Dies ist von den früheren Planern ja auch genau so beabsichtigt worden.

Durch zu geringe Abstandsflächen wird dieser besondere, schützende Charakter beeinträchtigt. Es muss bei der Planung auch das bestehende Wohngebiet berücksichtigt werden, dessen besonderer Charakter zu bewahren ist – ausreichend Platz und Ruhe trotz zentraler Lage.

Zweitens: Auch die geplante Verbreiterung der Berolinastraße gefährdet diesen Charakter. Mit der Idee, die Versorgungswege zu dem neuen Gebiet über die Berolinastraße laufen zu lassen, werden der Durchgangsverkehr und der Lärm steigen; auch die Schadstoffbelastung wird zunehmen. Dies wird v.a. im Bereich der Kita passieren, denn die geplante Verbreiterung des angedachten Zuweges grenzt direkt an die Kita an. Ich habe den Eindruck, dass alle Planungen die Kinder hier völlig vergessen haben. Bei schönem Wetter sind die Kinder viel draußen, und zwar ohne großen Aufwand, weil nicht erst ein externer Spielplatz aufgesucht werden muss. Die Bauphase wird

anstrengend genug werden, da sollte man doch wenigstens nach Abschluss der Bauarbeiten eine Perspektive ohne Zunahme von Lärm und Feinstaub haben.

Ein Zuweg über die Otto-Braun-Straße sollte eingeplant werden, das ist möglich. So kann auch zukünftig der Verkehr möglichst aus dem Gebiet ferngehalten werden.

Drittens: es wäre schön, wenn eine neue Grünfläche für alle im Plangebiet entstehen würde, und nicht einfach nur die bereits bestehenden Grünflächen im angrenzenden Wohngebiet angerechnet werden. Denn vertikale Gärten oder Gärten auf Dächern stehen nicht der gesamten Bevölkerung zur Verfügung. Und eine Idee der Planung ist ja gerade, einen Begegnungsort für die Bewohner, Angestellten und Künstler, Initiativen usw. zu schaffen. Der letzte sehr heiße Sommer hat zudem dazu geführt, dass die Innenstadt sich unglaublich aufgeheizt hatte. Wir hatten wochenlang in der Nacht Temperaturen nicht unter 28 Grad Celsius. Im Hinblick auf den Klimawandel muss das Ziel nicht mehr, sondern weniger Versiegelung sein. Eine neue Grünfläche, vielleicht sogar mit einem kleinen Brunnen, und nutzbar für alle, würde das Klima sicher positiv beeinflussen.

Vielen Dank und viele Grüße

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)

[Nutzungsbedingungen](#)

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Donnerstag, 14. Februar 2019 20:37:49
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Ich bin ehrenamtlich im Berliner Gebaeudebrueterschutz tätig. Zum Einen erwarte ich, dass auf die am HdSt siedelnden Vögel bei der geplanten Sanierung Rücksicht genommen wird.

Gebaeudebrueter wie Haussperlinge und Mauersegler sind auf Bruthöhlen an Gebäuden streng angewiesen. Ich weiss aus eigener Erfahrung, daß ihre Lebensstaetten auch in Berlin regelmäßig bei Sanierungen ersatzlos zerstört werden und Jungtiere in Containern entsorgt oder lebendig eingemauert werden.

Obgleich Bauen und Artenschutz mit rechtzeitiger Planung sehr gut vereinbar sind

Sanierungen haben aber nachweislich dazu geführt, dass die Bestände gebäudebewohnender Arten teils dramatisch zurückgehen. Münche, Hamburg, Köln und andere Städte, auch in Europa, sind heute spatzenfrei.

Bitte seien Sie hier Vorbild, Nachhaltigkeit beim Bauen bedeutet auch, bedrohte und gefährdete Gebaeudebrueter und Gebaeudefledermaeuse zu schützen.

Gebaeudebewohnende Voegel und Fledermäuse sind extrem standorttreu und koennen kaum oder nicht mehr Umsiedeln und Ausweichen, weil schlichtweg überall gebaut und saniert wird.

Auch andere typische wildlebende urbane Arten verlieren durch Verdichtung, Kahlschlaege und zunehmend naturfern gestaltete Flächen den Lebensraum.

In Folge kann man durch die flächendeckenden Eingriffe des Menschen nicht mehr davon ausgehen, dass die grade häufigen Arten, die uns schon immer begleiten, in Zukunft schon irgendwie dasein werden.

Sie können jetzt viel für den Erhalt der städtischen Artenvielfalt tun und den Artenschutz gezielt und kreativ in die bauliche und freiraumplanerische Entwicklung zum Haus der Statistik aufnehmen.

Es gibt hier ein tolles Konzept mit erfolgreich realisierten Modellprojekten in Deutschland, dass sich die tiergerechte Stadtplanung zum Ziel setzt.

Leider haben Architekten trotz Artensterben immer noch Angst und sehen in Vögeln und naturnahen Orten oft nur Kostenfaktoren.

Die realisierten Beispiele des Animal Aided Design haben aber gezeigt, dass letztlich alle von Bauherren bis hin zu Anwohnern glücklich waren und sich der Blick geöffnet hat.

Es gab hierzu kürzlich eine Tagung des BfN in Berlin, wo die Beispiele vorgestellt wurden.

Eine Umgebung mit Vögeln, Wiesen, ect. ist sinnlich, fördert den sozialen Austausch und macht glücklich. Im Gegensatz zu der sterilen Betonlandschaft, rund um den Alex.

Konkret bedeutet AAD, für Tiere Lebensräume von Bruten über Schutz und Nahrung anzulegen und hierzu gibt es Anleitungen.

Eben Nisthilfen, aber auch Bäume und Sträucher zu pflanzen, wo sich Vögel verstecken können bzw Nester bauen und Flächen so zu gestalten, dass sie Nahrung finden und Insekten gefördert werden. Also Wildblumen anstelle Rasen.

Animal Aided Design wird von Prof. Weisser (TU München) und Dr. Hauck (Uni Kassel) geleitet und vom BfN unterstützt.

Das wäre eine tolle Sache, hier könnte man auch mit Kindern Projekte machen und für alle ein Stück Naturerfahrung und Sinnlichkeit urbanen Arbeits- und Wohnumfeld retten.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Freitag, 15. Februar 2019 12:00:54
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Die Anwohner werden durch die Baumaßnahme mit Lärm, Staub, Baufahrzeugen, Verkehrseinschränkungen mehr belastet und die Lebensqualität verschlechtert sich. Wie ist die Regelung des ruhenden Verkehrs speziell für Wohnen angedacht ? Wird es Tiefgaragenstellplätze mit Zufahrt über Otto-Braun- Str. geben ? Gleiches gilt für die Fläche unter MU.
Wie ist die medizinische Versorgung der Anwohner berücksichtigt?
Wird das Haus der Gesundheit wieder belebt und die Zahl der Fachärzte wieder auf den alten Stand im Rahmen einer Poliklinik entwickelt?
Wie und wo sollen durch "Wohnen" benötigte Kitas, Schulen und Kinderspieplätze geschaffen werden ?
Wie werden Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Restaurants entwickelt?

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Freitag, 15. Februar 2019 12:00:59
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Ich finde beide Bauvorschläge 'interessant'. Ich hoffe, dass bei der Konkretisierung des Bauvorhaben folgendes nicht ausser Acht gelassen wird.

Durch die Bestandsgebäude des HdS ist in dem Areal die Verschattung am Nachmittag nicht unwesentlich.

Auch wenn das Vorhaben bewusst auf No-Auto Nutzung setzt, die Standard-KfZ-Probleme müssen berücksichtigt werden (dienstliche und private Nutzung). Als Anwohner beunruhigt mich vor allem der zu erwartende Durchgangsverkehr im alten Wohngebiet über die Berolinastr, Weydemeyer. Der 'Schleichverkehr' zwischen Mollstrasse und KMA ist heute schon problematisch.

Beide Projekte sehen eine starke Nutzung der Parterreebene durch allgemeine und gewerbliche Aspekte vor. Allerdings, die unmittelbare Nähe des 'ALEX' ist für Geschäfte/Kleingastronomie nicht förderlich. Das hat man bei der Vermietung der Gewerbeinheit Berolinastr. 7d gesehen. Selbst ein kleines Cafe hat sich hier früher nicht lange gehalten.

Abschliessend: viel Glück bei Ihrer Entscheidung, viel Durchsetzungsvermögen!

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Freitag, 15. Februar 2019 16:16:04
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name



Straße Hausnummer



PLZ Ort



E-Mail-Adresse



Stellungnahme

Vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme. Bei allen vorliegenden Planungen stören mich vor allem drei Punkte:

Erstens:

Soweit aus den Plänen ersichtlich, scheint die Geschosshöhe zu einer Verschattung der Kita in der Berolinastraße zu führen. Die Kita hat den Vorteil eines eigenen großen Gartens, dessen Nutzen aber beeinträchtigt wird, wenn durch die neue Bebauung kaum noch Sonnenlicht dorthin fällt. Dies steht auch deswegen zu befürchten, weil in den Plänen die vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Teil deutlich unterschritten werden.

Das Besondere des angrenzenden Wohngebiets ist ja, dass es trotz der zentralen, innerstädtischen Lage im Inneren ein insg. sehr ruhiges, kaum durch Durchgangsverkehr betroffenes Gebiet ist.

Dies ist von den früheren Planern ja auch genauso beabsichtigt worden.

Durch zu geringe Abstandsflächen wird dieser besondere, schützende Charakter beeinträchtigt. Es muss bei der Planung auch das bestehende Wohngebiet berücksichtigt werden, dessen besonderer Charakter zu bewahren ist – ausreichend Platz und Ruhe trotz zentraler Lage.

Zweitens:

Auch die geplante Verbreiterung der Berolinastraße gefährdet diesen Charakter des Wohngebietes. Mit der Idee, die Versorgungswege zu dem neuen Gebiet über die Berolinastraße laufen zu lassen, werden der Durchgangsverkehr und der Lärm steigen; auch die Schadstoffbelastung wird zunehmen. Dies wird v.a. im Bereich der Kita passieren, denn die geplante Verbreiterung des angedachten Zuweges grenzt direkt an die Kita an. Ich habe den Eindruck, dass alle Planungen die

Kinder hier völlig vergessen haben. Bei schönem Wetter sind die Kinder viel draußen, und zwar ohne großen Aufwand, weil nicht erst ein externer Spielplatz aufgesucht werden muss. Die Bauphase wird anstrengend genug werden, da sollte man doch wenigstens nach Abschluss der Bauarbeiten eine Perspektive ohne Zunahme von Lärm und Feinstaub haben. Ein Zuweg über die Otto-Braun-Straße sollte eingeplant werden, das ist möglich. So kann auch zukünftig der Verkehr möglichst aus dem Gebiet ferngehalten werden.

Drittens:

Es wäre schön, wenn eine neue Grünfläche für alle im Plangebiet entstehen würde, und nicht einfach nur die bereits bestehenden Grünflächen im angrenzenden Wohngebiet angerechnet werden. Denn vertikale Gärten oder Gärten auf Dächern stehen nicht der gesamten Bevölkerung zur Verfügung. Und eine Idee der Planung ist ja gerade ein Begegnungsort für die Bewohner, Angestellten und Künstler, Initiativen usw. zu schaffen. Der letzte sehr heiße Sommer hat zudem dazu geführt, dass die Innenstadt sich unglaublich aufgeheizt hatte. Wir hatten wochenlang in der Nacht Temperaturen nicht unter 28 Grad Celsius. Im Hinblick auf den Klimawandel muss das Ziel nicht mehr, sondern weniger Versiegelung sein. Eine neue Grünfläche, vielleicht sogar mit einem kleinen Brunnen, würde das Klima sicher positiv beeinflussen.

Vielen Dank für die Berücksichtigung.

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

Von: no-reply@mein.berlin.de
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019
Datum: Freitag, 15. Februar 2019 16:22:41
Anlagen: [ATT00001.png](#)



Neue Stellungnahme zum Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019

Guten Tag,

es wurde eine neue Stellungnahme für den Bebauungsplan "Bebauungsplan 1-105 (ehem. Haus der Statistik)" von 16.01.2019 - 15.02.2019 abgegeben.

Angaben in der Übersicht:

Name

[REDACTED]

Straße Hausnummer

[REDACTED]

PLZ Ort

[REDACTED]

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Die Pläne sind von dem selben Umgeist geprägt, die für den Verfall des Gebäudes verantwortlich war.

Statt nun nach dem Abrißstopp das Ensemble zu sichern, wird es bis zur Unkenntlichkeit verunstaltet. Gigantische Baumassen sollen in das Plangebiet gepreßt werden. Bäume, Sträucher, einfache Freiflächen beseitigt werden.

Stadtökologie spielt praktisch keine Rolle in der Planung.

Das Stadtbild auch nicht. Dafür werden illegal bereits Architektenwettbewerbe veranstaltet, ehe überhaupt ein Bebauungsplan geschaffen ist.

Daher meine Forderungen:

1. Drastische Reduzierungen der Neubauten
2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern
3. keine Verlegung der Gebäudekanten (die Ergebnisse auf der gegenüberliegenden Seite müßten jeden davon überzeugen, daß man da so nicht machen darf.
4. keine Verkehrserschließung über die Wohngebietsstraßen

Bebauungsplan anzeigen

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet, da Sie als Sachbearbeiter*in des Projekts angegeben sind. Bei Fragen können Sie sich gerne unter support@mein.berlin.de an uns wenden.

Bebauungsplan-Vorentwurf 1-105

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße,
Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16. Januar bis einschließlich 15. Februar 2019

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung und Berliner Datenschutzgesetz. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mitausliegt.

Name:

Adresse:

Ihre Stellungnahme:

SIEHE FOLGENDE SEITE !

Datum

2019-02-14

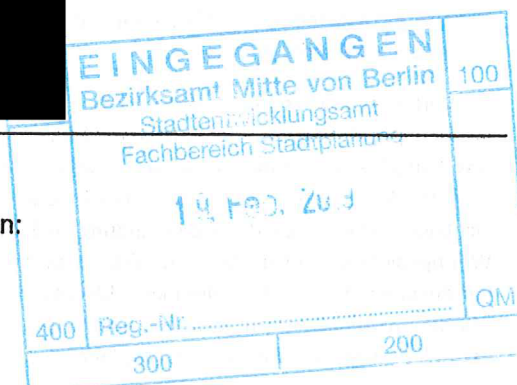


Bitte nutzen Sie bei Bedarf gesonderte Blätter

Sie können Ihre Stellungnahme an folgende Anschrift senden:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung - Stadt 1 203 -
Müllerstraße 164
13353 Berlin

Telefax:



Stellungnahme:

Die Beibehaltung der Berolinastraße bzgl. Ihrer Eigenart scheint unter dem Aspekt der geplanten Schaffung eines angrenzenden 2,20 m breiten Geländestreifens nicht gegeben zu sein, wenn eine Verbreiterung der Straße geplant wird. Dies würde jedoch für die Anwohner des KMA II-Gebietes eine Verschlechterung darstellen, da dies den Durchgangsverkehr (Schleichverkehr) erhöhen würde. Derzeit ist nicht erkennbar ob der Anliefer- und Entsorgungsverkehr für das neu geplante Gebiet (Bereich ehemaliges Haus der Statistik) auf diese Straße verlagert wird. Sind für den Fall einer solchen Umsetzung die vorgeschriebenen Immissionswerte für das Wohngebiet gesichert? Die angrenzende Kindereinrichtung gegenüber der neu zu beplanenden Fläche wäre somit doppelt belastet, ebenso die ebenfalls gegenüberliegenden Wohnhäuser.

Die Ver- und Entsorgung für das neue Gebiet sollte auch in diesem Gebiet erfolgen. Hierzu gibt es bereits viele Beispiele die zeigen, dass die Logistik in den Untergeschossen neuer Gebäudekomplexe organisiert werden kann. Bisher wurden zumindest Tiefgaragen-Stellplatzflächen in der Aufgabenstellung des städtebaulichen Werkstatt-Verfahrens formuliert.

Auch würde die Zuwegung für Ver- und Entsorgungsverkehr über die Otto-Braun-Straße zum neu geplanten Gelände zum Erhalt des angrenzenden KMA II-Gebietes beitragen.

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Hinweise und um Mitteilung des Ergebnisses zu diesem Thema.

B.Gramentz

Nachfolgend zur schnelleren Orientierung einige Auszüge aus den veröffentlichten Angaben zum B-Plan-Bereich 1-105 bzw. Werkstattverfahren:

1. Auszug aus: Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf 1-105 (ehem. Haus der Statistik)
v.BA Mitte v.Berlin, FB Stadtplanung (Stand: 9.1.2019/frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

3.4 Öffentliche und private Erschließungsflächen

Als Straßenverkehrsflächen werden grundsätzlich die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Schaffung zusätzlicher Erschließungsstraßen ist im Plangebiet im Gegensatz zum vorherigen städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplanverfahren 1-70a zugrunde lag, nicht vorgesehen. Aus dem vorherigen städtebaulichen Konzept übernommen wird allerdings die Verbreiterung der Berolinastraße, die verringerten Breiten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße und die Beseitigung der öffentlichen Stellplatzanlage: - Die Berolinastraße wird auf ihrer Westseite um einen bis zu 2,2 m breiten Geländestreifen verbreitert. Die Straßenverkehrsfläche erhöht sich gegenüber dem Bestand damit um knapp 390 m².

3.6 Hinweise

Hinweis Nummer 4: „1 Die Fläche E1-bis-E15-D2-D3-E1 ist Teil des Geltungsbereiches der »Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet »Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt« im Bezirk Mitte von Berlin«.

2. Auszug aus: Integriertes städtebauliches Werkstatt-Verfahren, Haus der Statistik Berlin Mitte, Stand zum Zeitpunkt des ersten Zwischenkolloquiums.

3.6 Verkehrs- und Erschließungsansätze

Erschließungskonzept für den motorisierten Verkehr

Das Plangebiet ist mit motorisiertem Verkehr im Bereich der Otto-Braun-Straße durch den nicht querbaren Mittelstreifen der Otto-Braun-Straße nur durch Rechts- und -ausfahrt zu erreichen. In der Karl-Marx-Allee ist wegen der Nähe zur Lichtsignalanlage keine direkte Anbindung an das Plangebiet möglich. Die Berolinastraße führt durch das benachbarte Wohngebiet und schließt an die Mollstraße und die Karl-Marx-Allee (östlich des Kinos International) an. Für die innere Erschließung des Plangebiets sowie den Anschluss an die angrenzenden Straßen ist ein Konzept zu erarbeiten. Abhängig vom jeweiligen Nutzungskonzept der Erdgeschosse sind an geeigneter Stelle ausreichend Flächen für die Anlieferung von Waren etc. einzuplanen.

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e G, Mollstr. 13, 10178 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Fachbereich Stadtentwicklung
Müllerstraße 146
13353 Berlin

EINGEGANGEN	
500	Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt	
Fachbereich Stadtplanung	
14. Feb. 2019	
400	Reg.-Nr.
300	200

**Wohnungs-
genossenschaft
Mollstraße eG**

Bebauungsplan 1-105 (vormals 1-70a)
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Berlin, 13. Februar 2019

Mollstr. 13, 10178 Berlin

Tel. 030 – 247 27 813
Fax 030 – 247 23 901

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Datum vom 16.01.2019 erfolgte im Bezirksamt Mitte von Berlin die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan 1-105 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Auslegung endet am 15.02..

Vor diesem Hintergrund machen wir als Anlieger des Plangebiets von unserem Recht auf Stellungnahme Gebrauch.

Wie Ihnen bekannt ist, haben wir uns bereits umfassend zum seinerzeitigen Planentwurf 1-70a geäußert. Auf die seinerzeitigen Äußerungen verweisen wir ausdrücklich vorab.

Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße eG wurde im Jahr 1996 gegründet und besteht aus 246 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten in den Liegenschaften 10178 Berlin, Mollstraße 5-7, 8-11, 12-14 und 15-18. Die Liegenschaften bilden einen Teil des seit 2016 unter städtebaulichem Denkmalschutz stehenden II. Bauabschnitts Karl-Marx-Allee (Nord).

Es besteht eine unmittelbare Betroffenheit zu dem geplanten Bebauungsplan 1-105, da insbesondere die Liegenschaft Mollstraße 5-7, gelegen entlang der Berolinastraße, dem zu bebauenden Areal direkt gegenüberliegt. Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße eG ist daher in besonderem Maße befähigt, Einwendungen für und gegen das durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Vorhaben vorzubringen.

Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße eG begrüßt ausdrücklich das zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans 1-105 führende Ergebnis der durchgeführten Werkstattverfahren zur Revitalisierung des „Hauses der Statistik“ in Kombination mit öffentlichen Institutionen (Finanzamt) und gesellschaftlichen Nutzungen, der zukünftigen Ansiedlung des Rathauses Mitte sowie einer Wohnbebauung in einheitlich

Bankverbindung:
Berliner Volksbank
BLZ 100 900 00
Konto 5 790 493 003

Rechtsform: eG
Sitz: Berlin
Eingetragen beim
Amtsgericht Charlottenburg
unter der Nr. 546 NZ

Vorstandsmitglieder:
Kathrin Gerlof
Dr. Karin Denisow
Dr. Matthias Schindler

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Klaus Singer

412

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e G. Mollstr. 13, 10178 Berlin

öffentlicher Hand. in diesem Sinn hat sich die Genossenschaft auch in dem bisherigen Verfahren ausgesprochen.

Konkrete Einwände müssen jedoch erhoben werden gegen die Vernachlässigung einer städtebaulichen Bindung des zu bebauenden Areals an den II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee durch eine dem Planentwurf zugrundeliegende ausschließliche städtebauliche Orientierung auf die räumliche Lage zum Alexanderplatz/Otto-Braun-Straße sowie die geplante ausschließliche Erschließung des Planungsgebiets durch die Berolinastraße.

Durch die dem Planungsentwurf zugrundeliegende Hinwendung des zu bebauenden Areals zum Alexanderplatz wird die Berolinastraße als eine trennende Grenze zum II. Bauabschnitt Karl-Marx-Straße ausgeprägt, was ihrem Charakter als Wohngebietsstraße konträr widerspricht und den engen räumlichen und städtebaulichen Bezügen zum Wohngebiet II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee in störender Weise entgegen wirkt.

Statt den II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee als weiteren relevanten Bezugspunkt zu nehmen, was einer städtebaulich sinnvollen Orientierung entspräche, ist festzustellen, dass eine Hinwendung des Planungsareals allein zum Alexanderplatz einer harmonischen Einbeziehung der zu betrachtenden Bauareale entgegensteht. Bei Verwirklichung des dem Bebauungsplan-Vorentwurf zugrundeliegenden Konzepts ist außerdem zu befürchten, dass die allein als Wohn- und Quartierstraße dienende Berolinastraße ihres Charakters verlustig geht und der bei Umsetzung des Planungskonzepts zwangsläufig zu erwartende Anstieg der Verkehrsstärke zu einer unzumutbaren Vermehrung von Verkehrsströmen und Emissionsbelastungen führen wird.

Dies ungeachtet der Tatsache, dass das Plangebiet als autofrei geplant wird. Unzureichend betrachtet sind in diesem Fall Fragen der Ver- und Entsorgung, der Anlieferung sowie des Ein- und Auszugs von Wohnungs- und Gewerbemieter. Das völlige Fehlen einer Erschließung von der Otto-Braun-Straße verstärkt diese Tendenzen erheblich.

Deshalb ist zu bedauern, dass das zugrundeliegende Planungskonzept etwa stützende verkehrs-, lärm- bzw. schadstoffuntersuchende Gutachten bisher nicht eingeholt wurden. Es erscheint als unabdingbar, dass vor einer Weiterverfolgung des der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrundeliegenden Planungskonzepts solche gutachterlichen Untersuchungen vorrangig zu veranlassen sind, um die zu erwartenden Belastungen in den erforderlichen Abwägungsprozess mit einfließen lassen zu können.

Vor Durchführung solcher fachlichen Untersuchungen sollte das der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrundeliegende

Wohnungs- genossenschaft Mollstraße eG

Mollstr. 13, 10178 Berlin

Tel. 030 - 247 27 813
Fax 030 - 247 23 901

Bankverbindung:
Berliner Volksbank
BLZ 100 900 00
Konto 5 790 493 003

Rechtsform: eG
Sitz: Berlin
Eingetragen beim
Amtsgericht Charlottenburg
unter der Nr. 546 NZ

Vorstandsmitglieder:
Kathrin Gerlof
Dr. Karin Denisow
Dr. Matthias Schindler

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Klaus Singer



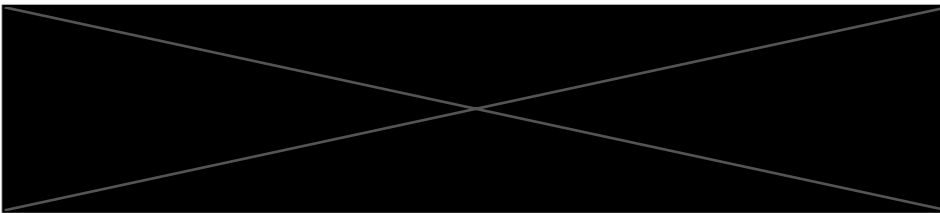
413

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e G, Mollstr. 13, 10178 Berlin

Planungskonzept einer städtebaulichen Orientierung am Alexanderplatz und der Ausbildung der Berolinastraße als alleiniger Erschließungsstraße des Planungsareals keinesfalls weiterverfolgt werden.

Abschließend möchten wir als Genossenschaft, die sich intensiv für eine öffentliche Entwicklung des Areals eingesetzt hat, festhalten, dass sich auch nach der Veranstaltung am 16.01. der Eindruck verstärkt hat, dass der gemeinwohlorientierte Ansatz der Entwickler genau dort endet, wo offensichtlich die Individualinteressen der Eigentümer und Nutzer des 'Haus der Statistik' enden. Das ist besonders ärgerlich, zumal die Bedenken vorab in Gesprächen und öffentlichen Veranstaltungen geltend gemacht wurden.

Einen solchen Umstand kann unsere Genossenschaft nicht hinnehmen.



Wohnungs- genossenschaft Mollstraße eG

Mollstr. 13, 10178 Berlin

Tel. 030 – 247 27 813
Fax 030 – 247 23 901

Bankverbindung:
Berliner Volksbank
BLZ 100 900 00
Konto 5 790 493 003

Rechtsform: eG
Sitz: Berlin
Eingetragen beim
Amtsgericht Charlottenburg
unter der Nr. 546 NZ

Vorstandsmitglieder:
Kathrin Gerlof
Dr. Karin Denisow
Dr. Matthias Schindler

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Klaus Singer

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e G, Mollstr. 13, 10178 Berlin

**Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Fachbereich Stadtentwicklung
Müllerstraße 146
13353 Berlin**

**Bebauungsplan 1-70a
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
unser Schreiben vom 10.05. 2012**

Berlin, 13.Juni 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 10.05. 2012 und unsere Ankündigung unsere erheblichen Einwendungen gegen den vorgelegten Entwurf zu oben genannten Bebauungsplan bis zum 15.06. zu substantiieren.

Einerseits können wir nachvollziehen, dass für das in Rede stehende Baufeld wegen seiner bisherigen ausschließlichen gewerblichen Nutzung, des Mangels an Perspektiven für eine Revitalisierung und der möglichen gemischten Neubebauung mit Gewerbe und Wohnen ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt wird.

Andererseits sehen wir gleichzeitig den Anschluss an die Intentionen des vor kurzem ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelten Bebauungsplan 1-82 gröblichst verletzt.

Das betrifft zunächst schon die fehlende Aufnahme einzelner Baukörper aus dem Bebauungsplan 1-82 an der Schnittstelle Karl-Marx-Allee zum Bebauungsplan 1-70a (zweigeschossiger Pavillon) sowie die im Zusammenhang mit der Begründung von 1-82 in Aussicht gestellte Einbeziehung der KMA II. Bauabschnitt in die IBA 2017.

Wesentlicher aus unserer Sicht ist jedoch die Tatsache, dass 1-70a in der Begründung ausdrücklich als Bezugspunkt die Bebauung im Areal Liebknecht-, Moll- und Braun-Straße sowie die mögliche Entwicklung am Alexanderplatz laut Planwerk angibt. Die Tatsache, dass es sich real um ein Teilgebiet des Gebietes KMA II. Bauabschnitt handelt und dieses damit originär mit 1-82 verbunden ist, wird im Kern nur hinsichtlich der verbindenden Wohngebietsstraße behandelt. Das entspricht aus unserer Sicht nicht den realen städtebaulichen Gegebenheiten.

500	EINGEGANGEN Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung 18. Juni 2012	L
400	Reg.-Nr.	100
500		200

**Wohnungs-
genossenschaft
Mollstraße eG**

Mollstr. 13, 10178 Berlin

Tel. 030 - 247 27 813

Fax 030 - 247 23 901

Funktel. 0172- 31 46 132

Bankverbindung:

Berliner Volksbank

BLZ 100 900 00

Konto 5 790 493 003

Rechtsform: eG

Sitz: Berlin

Eingetragen beim

Amtsgericht Charlottenburg

unter der Nr. 546 NZ

Vorstandsmitglieder:

Karin Bach

Andrea Degelow

Dr. Matthias Schindler

Vorsitzender des

Aufsichtsrates:

Dr. Klaus Singer

Vielmehr sind wir der Auffassung, dass die in Rede stehende Neubebauung des Areals die einmalige Chance eröffnet, nunmehr mit einer Verzögerung von 45 Jahren einen adäquaten Abschluss der mit Plan 1-82 gewürdigten städtebaulichen Qualität des Gesamtgebiets zu vollziehen. Diese Chance ist mit diesem Entwurf vertan und begründet allein schon den Widerspruch gegen die vorgestellte Planung.

Wir möchten diesen hier weiter begründen.

Mit der vorgestellten geschlossenen Bebauung kehrt der Entwurf zu einem spätestens mit den Zerstörungen Berlins im II. Weltkrieg überwundenen städtebaulichen Entwurf aus der Zeit der großen Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts zurück.

Der aus dieser bzw. späteren Zeit verbliebene Solitär 'Haus der Gesundheit' mit seinem Denkmalschutz und die in diesem Kontext verbliebene kurze Straßenführung der alten Landsberger Allee müssen dafür am Ende als Begründung herhalten. Dies ist angesichts der würdevollen Aufnahme des Gebäudes in die Planungen der KMA II. Bauabschnitt nicht nachvollziehbar und zeigt, dass auch andere Lesarten möglich sind. Nämlich die Integration weiterer – historischer und neuer Objekte – in eine offene Bebauung, wie sie die KMA II. Bauabschnitt prägen.

Der vorgelegte Vorschlag manifestiert einen antagonistischen Widerspruch zwischen einer geschlossenen Bebauung von 1-70a mit großen Baumassen und der offenen im Sinne von 1-82 und konterkariert an zentraler Stelle die Intentionen von 1-82. Die Vermittlung unterschiedlicher planerischer Ansätze auf relativ kleinem Raum gelingt nicht, weil das verdichtete Blockkonzept mit Rückbezügen auf den historischen Stadtgrundriss und die großzügige orthogonale Struktur des Wohngebietes nicht zusammenpassen. Eine mögliche städtebauliche Vermittlung über großzügigere räumliche Pufferzonen erfolgt nicht, weil die öffentlichen Grundstückseigentümer erklärtermaßen „eine standort- und marktkonforme Nutzungs- und Gebäudestruktur“ anstreben. Zugleich führt die gewollte Überlagerung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturelemente zu möglichen Konflikten in der Zukunft, u.a. in Bezug auf das große nur locker bebaute Grundstück der Kita. Die angeblich als Schallreflektoren für die trichterförmig angelegten neu geplanten Fußgängerzonen geplanten Punkthäuser sind in ihrer Gestalt und Höhe atypisch für das Gebiet. Sie verschlechtern die Anbindung an 1-82 zusätzlich.

Im Weiteren trägt der Entwurf von 1-70a nicht dem Charakter der Otto-Braun-Straße als relevanter Ausfallmagistrale Richtung Norden einschließlich der damit verbundenen Belastungen Rechnung, sondern suggeriert in allen Planzeichnungen und im Modell eine untergeordnete Rolle dieser Straße. Dem ist entschieden zu widersprechen. Abgesehen davon, dass die zukünftigen Verkehrs-

Wohnungs- genossenschaft Mollstraße eG

Mollstr. 13, 10178 Berlin

Tel. 030 – 247 27 813

Fax 030 – 247 23 901

Funktel. 0172- 31 46 132

Bankverbindung:

Berliner Volksbank

BLZ 100 900 00

Konto 5 790 493 003

Rechtsform: eG

Sitz: Berlin

Eingetragen beim

Amtsgericht Charlottenburg

unter der Nr. 546 NZ

Vorstandsmitglieder:

Karin Bach

Andrea Degelow

Dr. Matthias Schindler

Vorsitzender des

Aufsichtsrates:

Dr. Klaus Singer

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e G, Mollstr. 13, 10178 Berlin

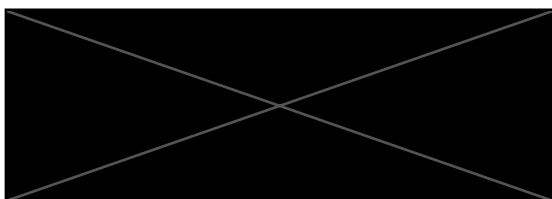
und Lärmbelastungen des Konzeptes ungenügend Berücksichtigung finden oder gar nicht erst untersucht wurden. Die in das Konzept integrierte Straßenführung mag am Zeichentisch funktionieren, ignoriert jedoch die Realität.

Darüber hinaus sehen wir innerhalb des Planes bereits erhebliche Funktionseinschränkungen durch unterdimensionierte Abstandsflächen, erhöhte Lärmbelästigung der Trichterkonzeption der inneren Erschließung sowie für die öffentliche Bestandsbebauung (wie Kita). Bestehende Fluchten werden weder an der KMA/Braun-Straße noch zur Mollstraße aufgenommen. Insofern können wir auch aus diesem Grund in dem Entwurf keine durchdachte Lösung erkennen.

Unseres Erachtens geht auch der Ansatz fehl, mit einer besonderen Bebauung (KMA/Otto-Braun-Straße) als Pendant zu dem, das andere Teilgebiet des II. Bauabschnitts der KMA zum Alexanderplatz hin abschließenden Solitär HdL/Kongresshalle, eine Torsituation an dieser Stelle zu schaffen.

Es mag ja in der Eigentümerschaft begründet liegen, Plan 1-70a und 1-70 b in der Abfassung und Beschlussfassung zu trennen. Einen sachlichen Grund dafür sehen wir nicht. Beide Bebauungspläne können letztlich weder voneinander noch vom Plan 1-82 getrennt werden. Es ist besonders bedauerlich, dass die öffentliche Hand – unabhängig davon, ob sie Bund oder Land heißt – bei der Aufstellung von Plänen für ihre Flächen genau diesen Bezug scheut. Insofern plädieren wir hier für eine konsequente Herstellung dieses bestehenden inneren Zusammenhangs, auch mit der Konsequenz der Verminderung des Verkaufspreises ihrer Grundstücke. Ansonsten bleiben alle Ansätze, die 1-82 so wertvoll, aber auch angreifbar für private Eigentümer – ob Genossenschaften oder andere –, machen, am Ende Makulatur. Hier konterkariert das Bezirksamt seine eigenen wertvollen Bemühungen um die Neufassung der Bebauung gemäß 1-82.

Verstehen Sie uns bitte nicht falsch, wir gehen davon aus, dass die Bebauung in Richtung Otto-Braun-Straße durchaus eine Verdichtung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet erfahren könnte, deren alleiniger Bezugspunkt jedoch nur die KMA II. Bauabschnitt sein kann. Damit sind auch die Prinzipien dieses Konzeptes vorgegeben. Wir erlauben uns, einen diesbezüglichen Entwurf als Anlage beizufügen.



Wohnungs- genossenschaft Mollstraße eG

Mollstr. 13, 10178 Berlin

Tel. 030 – 247 27 813

Fax 030 – 247 23 901

Funktel. 0172- 31 46 132

Bankverbindung:

Berliner Volksbank

BLZ 100 900 00

Konto 5 790 493 003

Rechtsform: eG

Sitz: Berlin

Eingetragen beim

Amtsgericht Charlottenburg

unter der Nr. 546 NZ

Vorstandsmitglieder:

Karin Bach

Andrea Degelow

Dr. Matthias Schindler

Vorsitzender des

Aufsichtsrates:

Dr. Klaus Singer

Bebauungsplanverfahren 1-70a (ehemaliges Haus der Statistik)
Städtebauliches Gutachtenverfahren, 3.Phase

mögliches Bebauungskonzept vom 12.06.2012

