



Entwurf des Bebauungsplans 2-35b VE

für das Grundstück
Köpenicker Straße 11, 12 (Flurstück 177, Flurnummer 193, Gemarkung Kreuzberg)
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17. Juni 2026

Für den Entwurf des Bebauungsplans 2-35b VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit E-Mail vom 4. Dezember 2023 wurden 48 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. Januar 2024 gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Erkundung und Begutachtung des Untergrundes auf dem Grundstück, GEOTEAM GmbH, 05.10.2016
- Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung (Erläuterungsbericht), VOIGT Ingenieure, 13.02.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Akustiklabor Berlin, 17.08.2023
- Lufthygienische Untersuchung, Akustiklabor Berlin, 10.05.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung, Ramboll Deutschland GmbH, Fortschreibung vom 31.10.2023
- Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BnatSchG, planland, Fortschreibung vom 18.07.2022
- Die Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg als Nahversorgungsstandort - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung vom 13.06.2023

Insgesamt äußerten sich 39 Stellen innerhalb der Frist oder innerhalb einer gewährten Fristverlängerung.

Folgende 7 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Handwerkskammer Berlin
- LAGetSi - Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- SenKultGZ - Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg BauPlanFM - Fachbereich Vermessung
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg FamPersDivSGA - Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg FinUmKuWbi - Fachbereich Umwelt- und Natur, AG Umweltschutz Um 3
- SenStadt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - IV Abtl. 01

Folgende 30 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten Inhalte hervor, die keine Auswirkungen auf die Planung oder die Planunterlagen haben oder lediglich redaktionelle Änderungen nach sich ziehen:

- SenSBW - I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte)
- SenSBW - II A (Städtebau und Projekte)
- SenWEB - IV A
- SenFin - I
- SenMVKU - II D und II B (Wasserbehörde - Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie; Gewässerschutz)
- SenMVKU - III B 1 (Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün)
- SenMVKU - V B C 3 (Abteilung Tiefbau, Fachbereich Gewässer)
- SenMVKU - V B E 6 (Abteilung Tiefbau, Fachbereich Öffentliche Beleuchtung)
- SenMVKU - V D (Abteilung Tiefbau, Fachbereich Brücken/Ingenieurbau)
- SenMVKU - V E 3 (Abteilung Tiefbau, Projektmanagement Radverkehrsanlagen)
- SenBJF - I (Abteilung Allgemeinbildende öffentliche Schulen)
- SenBJF - V (Familie und frühkindliche Bildung)
- BA - Untere Denkmalschutzbehörde
- BA - SE Finanzen
- BA - Jugend (Jugendhilfeplanung)
- BA - Amt für Soziales
- BA - Abt. Schule, Sport und Facility Management, Schul- und Sportamt
- Berliner Verkehrsbetriebe
- Berliner Wasserbetriebe
- 50hertz Transmission GmbH
- Vattenfall Wärme
- Polizei Berlin

- Berliner Feuerwehr - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
- Berliner Feuerwehr - Einsatzsteuerung - Informations- und Kommunikationstechnik
- Industrie- und Handelskammer
- Stromnetz Berlin GmbH
- Berliner Stadtreinigung
- IT-Dienstleistungszentrum
- Landesamt Gesundheit und Soziales
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die Auswertung der folgenden 9 abgegebenen Stellungnahmen führte zu Anpassungen des Planentwurfs, des Durchführungsvertrags bzw. zu weiteren Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfen:

SenSBW - Wohnungsbauleitstelle (Nr. 5)

- Fortschreibung des Durchführungsvertrages zu den Themen Kostenansätze, Mietpreisbindung- und Belegungsrechte

SenMVKU - I C 3 (Abteilung Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionschutz) (Nr. 6)

- Ergänzung der Planbegründung zum Thema Verkehrsgeräusche

SenMVKU - IV B (Mobilität/Straßenplanung) (Nr. 9)

- Korrektur der Planbegründung zum Thema Stellplätze
- Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung

SE Facility Management (Nr. 17)

- Korrektur von Planzeichnung, Planbegründung hinsichtlich einer Flurstückbezeichnung
- Korrektur des Durchführungsvertrags

Bau- und Wohnungsaufsicht (Nr. 21)

- Fortschreibung des Abstandsflächenplan
- Korrektur und Ergänzung der Planbegründung zum Thema Abstandsflächen und Kinderspielflächen

BA - Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat (Nr. 22)

- Ergänzung von Regelungen im Durchführungsvertrag
- Änderung der Planbegründung zum Thema Festsetzungen des durchwurzelbaren Bereichs der Dachbegründung

BA - Abt. Familie, Personal, Diversity, Straßen- und Grünflächen, Straßen- und Grünflächenamt (Nr. 23)

- Ergänzung der Planzeichnung um festgesetzte Flächen, in denen Balkone ausnahmsweise und in ihrer Fläche begrenzt zugelassen werden können
- Entsprechende Ergänzung der Planbegründung

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel (Nr. 28)

- Korrektur der Planbegründung zur Genehmigungsfähigkeit geplanter Balkone oberhalb des Grundstücks der WSA

Landesdenkmalamt (Nr. 38)

- Ergänzung in der Planbegründung zum Thema bodendenkmalpflegerische Belange

In der nachfolgenden Tabelle sind alle im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren aufgeführt:

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
Senatsverwaltungen / Landesämter			
1.	14.12.23	SenSBW - I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte)	
		<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Wie bereits in Stellungnahme zur Mitteilung der Planungsabsicht des B-Plans 2-35b VE vom 06.09.2018 dargelegt, ist für den Uferabschnitt zwischen Schilling- und Oberbaumbrücke die Entwicklung eines übergeordneten durchgängigen und möglichst öffentlich zugänglichen Grünzugs als langfristiges Planungsziel sowohl im FNP als auch in den entsprechenden bezirklichen Planungsleitlinien vorgesehen.</p> <p>Entsprechend der Ausführung unter IV.4.1 der Begründung des B-Plans 2-35b VE sollte daher als besonderer Nutzungszweck ein „öffentlicher Ufergrünzug mit Spielplatz“ neben den Ausführungen</p>	<p>Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die in Rede stehende Fläche zeichnerisch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die zugehörige Legende beinhaltet ausschließlich die Leseoption einer öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Wie in der Planbegründung unter IV.4.1 erläutert wird, verbleibt die Fläche im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin. Unabhängig davon ist die öffentliche Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche beabsichtigt und wird im Zuge des Verfahrens im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die öffentliche Widmung wird in der Planzeichnung durch die Darstellung als öffentliche Grünfläche deutlich. Angesichts der somit gesicherten öffentlichen Widmung wird eine Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche als nicht notwendig erachtet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		in der Begründung auch in der Planzeichnung festgesetzt werden. Alternativ wäre ein öffentliches Geh- und Wegerecht entlang der Uferzone vorzusehen.	
		Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die in der Begründung beschriebene Steg-/Brückenanlage in der Planzeichnung innerhalb der planfestgestellten Wasserfläche als eine Gehwegausweisung für die Allgemeinheit mit der Signatur "Stegkonstruktion" dargestellt werden kann.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Planung einer Steganlage zur Fortführung der Fußwegeverbindung nicht entgegen. Die Sicherung oder Vorhaltung einer Stegkonstruktion ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-35b VE nicht beabsichtigt. Die Ansicht, dass eine ergänzende Darstellung als Gehwegausweisung erforderlich ist, wird nicht geteilt, da dieser Sachverhalt Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens ist. Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2-35b VE besteht keine Möglichkeit der Festsetzung bzw. der Steuerung. ⇒ Keine Planänderung
		Für das weitere Verfahren sind außerdem die redaktionellen Hinweise der Stellungnahme vom 06.09.2018 zu berücksichtigen: In Kapitel II.2.2 der Begründung „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ ist die Klammer mit der GFZ-Angabe zu streichen: Entsprechend der AV FNP sind Bauflächen als gemischte Bauflächen M2 dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen, etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist (AV	Die Hinweise werden wie vorgetragen berücksichtigt. Die Planbegründung wird redaktionell überarbeitet. ⇒ Redaktionelle Änderung der Begründung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		FNP, A 3.2.1). Eine konkrete GFZ-Ober- oder Mindestgrenze ist mit der FNP-Kategorie gemischte Baufläche M2 nicht verbunden. Auch sollte hier die Formulierung „uferbegleitende Grünfläche“ durch „uferbegleitender Grünzug“ ersetzt werden: Entsprechend der Darstellungssystematik des FNP werden übergeordnete (uferbegleitende) Grünzüge im Gegensatz zu Grünflächen in generalisierter Breite dargestellt.	
		Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu nichts vorzutragen.	Keine Bedenken oder Anregungen. Keine Abwägung erforderlich.
2.	06.12.23	SenSBW - II A (Städtebau und Projekte)	
		Die durch das Ref. II A der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu vertretenden Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE nicht berührt.	Keine Bedenken oder Anregungen. Keine Abwägung erforderlich.
3.	08.01.24	SenWEB - IV A	
		Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 2-35b VE, insbesondere gegen die im o.g. Plangebiet geplante Entwicklung eines Wohngebäudes mit straßenseitigen, eingeschossigen Einzelhandelsnutzungen, gewerblichen Nutzungen an der Seite des Spreefensters sowie	Keine Bedenken oder Anregungen. Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		gemeinnützigen Nutzungen auf der wasserzugewandten Seite, bestehen unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswirkungsanalyse (letzter Stand Juni 2023) seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe grundsätzlich und insbesondere aus handelsstruktureller Sicht keine Bedenken. Demnach können schädliche Auswirkungen auf umliegende Zentren ausgeschlossen werden.	
4.	21.12.23	SenFin - I	
		Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	Keine Bedenken oder Anregungen. Keine Abwägung erforderlich.
5.	11.01.24	SenSBW - Wohnungsbauleitstelle (WBL)	
		<p>Zum Entwurf des Durchführungsvertrags bestehen folgende Anmerkungen:</p> <p>Allgemein</p> <p>Die Kostenansätze im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurden zum 01.01.2024 fortgeschrieben und sind demnach auch in diesem Verfahren anzuwenden. Ich verweise hierzu auf das Schreiben der Wohnungsbauleitstelle vom 19.12.2023.</p>	<p>Der Anmerkung wird gefolgt. Maßgeblich für den Durchführungsvertrag sind die Kostenansätze, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrags durch die Vorhabenträgerin Gültigkeit besitzen.</p> <p>⇒ Fortschreibung des Durchführungsvertrags</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>§ 8 Zugänglichkeit der öffentlichen Grünanlage für die Öffentlichkeit, Herstellung und Sicherung des Zugangs / § 22 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten</p> <p>Im Entwurf der Planzeichnung ist eine zeichnerische Festsetzung für eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche enthalten. Ich bitte vorsorglich um Prüfung, ob die in § 8.2 benannte Baulast diese Fläche umfasst. Ggf. ist eine entsprechende Dienstbarkeit bzw. Baulast zu ergänzen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird sichergestellt, dass zwischen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag keine Widersprüche bestehen.</p> <p>⇒ Fortschreibung des Durchführungsvertrags</p>
		<p>§ 12 Kindertagespflegestelle</p> <p>Gemäß Wert- und Kostentabelle (Anlage 6) sowie Begründung des Bebauungsplans löst das Vorhaben einen Bedarf von 15 Kitaplätzen aus. Die Begründung trifft keine Aussage dazu, ob und ggf. in welchem Umfang diese Plätze in bestehenden Einrichtungen untergebracht werden können. Auch eine entsprechende Bedarfsermittlung des Jugendamts ist dem Vertrag bislang nicht beigefügt (ist aber zwingend als Anlage zum Vertrag notwendig).</p> <p>Die vorgesehene Lösung der Einrichtung einer Kindertagespflegestelle bietet lediglich maximal 10 Kitaplätze. Sollten die verbleibenden 5 Plätze nicht in bestehenden Einrichtungen untergebracht werden können, bleibt eine Unterversorgung von 5 Plätzen. Durchführungsvertrag und Begründung des Bebauungsplans müssen sich</p>	<p>Die Hinweise zur Kindertagespflege haben nur noch bedingte Gültigkeit, da sich der Bedarf im Verlauf des Verfahrens der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert hat. Das Jugendamt bestätigt mit Schreiben vom 11.03.2024, dass in bestehenden Einrichtungen in der Bezirksregion Nördliche Luisenstadt ausreichende freie Platzkapazitäten in den Bestandseinrichtungen bestehen, welche die Versorgung der Kinder in der vorschulischen Kindertagesbetreuung aus dem beabsichtigten Bauvorhaben übernehmen können.</p> <p>Daher ist weder die Bereitstellung der Kindertagespflegeplätze noch das Jugendwohnen aus dem Berliner Modell abzuleiten. Trotz dieser Bedarfsänderung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Einrichtung einer Kindertagespflegestelle mit mindestens 10 Plätzen sowie der Einrichtung einer Jugendwohneinrichtung. Dieses ist jedoch als freiwillige Leistung der Vorhabenträgerin</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zu dieser Unterversorgung verhalten, um eine abwägungsfehlerfreie Festsetzung des Bebauungsplans sicherzustellen.</p> <p>Die Vereinbarung der Einrichtung einer Jugendwohneinrichtung im Durchführungsvertrag erscheint grundsätzlich möglich. Allerdings erfordert sie aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle eine besondere städtebauliche Begründung und sollte zudem nicht mit den Inhalten bzw. Anforderungen des Berliner Modells „vermischt“ werden.</p> <p>Unabhängig davon ist die Herstellung der Kitaplätze mit einer angemessenen Frist zu versehen (üblicherweise bei mittlerer Bezugsfertigkeit).</p> <p>Darüber hinaus empfiehlt die Wohnungsbauleitstelle die Ergänzung einer Regelung zur Überlassung der Räume zum ortsüblichen Mietzins. Ebenso sollte mit dem Jugendamt abgestimmt werden, ob es Regelungen zur Auswahl der Tagespflegepersonen, zum Ausschluss eventueller Zusatzentgelte sowie zur Betriebserlaubnis bedarf (vgl. hierzu auch § 6 Abs. 4 Muster-Durchführungsvertrag).</p>	<p>zu beurteilen und ergibt sich nicht aus dem Berliner Modell. Aus diesem Grund kann den vorgetragenen Punkten zur zeitlichen Fertigstellung der Kitaplätze und zur Empfehlung einer Regelung zum Mietzins nicht gefolgt werden. Weitere Abstimmungen zwischen Plangeber und Jugendamt bleiben davon unberührt.</p> <p>⇒ Redaktionelle Änderung der Planbegründung</p>
		<p>§ 14 Mietpreisbindung und Belegungsrechte</p> <p>Die Regelungsinhalte in §§ 14.4 und 14.5 sind an die Konditionen der aktuell gültigen Wohnungsneubauförderung (WFB 2023) anzupassen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>⇒ Fortschreibung des Durchführungsvertrags</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>§ 20 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen</p> <p>Ich bitte um Plausibilisierung der Höhe der in § 20.3.4 genannten Vertragserfüllungsbürgschaft. Damit der Bürgschaft eine eventuelle Ersatzvornahme gesichert werden soll, ist hier der aktuell gültige Kostenansatz zu veranschlagen. Dieser beträgt derzeit 48.000€/Platz, bei 10 Plätzen ergibt sich entsprechend eine Bürgschaftssumme in Höhe von 480.000€ bzw. beim eigentlich ausgelösten Bedarf von 15 Plätzen entsprechend eine Summe in Höhe von 720.000€.</p> <p>Die Wohnungsbauleistelle empfiehlt die Vereinbarung einer Mängelansprüchebürgschaft für die Dauer der Mängelanspruchsfrist in Höhe von fünf Prozent der Baukosten (vgl. hierzu auch § 18 Abs. 5 Muster-Durchführungsvertrag).</p>	<p>Gemäß den Erläuterungen zu § 12 des Durchführungsvertrags in der Abwägung entfallen die in Rede stehenden Regelungen des § 20.3.4 des Durchführungsvertrags. Da in den Bestandseinrichtungen im Vorhabengebiet ausreichend freie Platzkapazitäten vorhanden sind, die die vorschulische Kindertagesbetreuung für Kinder aus dem beabsichtigten Bauvorhaben übernehmen können, besteht keine Bedarfsableitung aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.</p> <p>Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zwar zur Einrichtung einer Kindertagespflegestelle mit mindestens 10 Plätzen, dies ist jedoch eine freiwillige Leistung und keine Anforderung aus dem Berliner Modell.</p> <p>⇒ Fortschreibung des Durchführungsvertrags</p>
		<p>§ 21 Vertragsstrafe</p> <p>Ich bitte um Begründung für die Abweichung von der gemäß Muster-Durchführungsvertrag vorgesehenen Begrenzung der Vertragsstrafen auf 20 Prozent der bei einer Ersatzvornahme entstehenden Kosten bzw. auf 20 Prozent des Investitionsvolumens.</p> <p>Abschließend möchte ich festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juris-</p>	<p>Es besteht kein Anlass, von der vereinbarten Begrenzung der Vertragsstrafe abzuweichen. Es wird angenommen, dass sich die vorgefragene Forderung um Begründung der Abweichung vom Muster-Durchführungsvertrag hinsichtlich der Höhe der Vertragsstrafe allein auf die Regelung zur Nichterrichtung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums (vgl. § 21 DV, Ziff. 21.4) und nicht auch auf</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>fische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat. Die Durchsicht ersetzt nicht die Rechtsprüfung und greift dieser Prüfung auch nicht vor.</p>	<p>die etwaige Nichterrichtung der Kindertagespflegestelle und/oder der Jugendwohneinrichtung (vgl. § 21 DV, Ziff. 21.2) bezieht.</p> <p>Zu beachten ist, dass die Vertragsstrafe im Durchführungsvertrag nicht nur das mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen, sondern zusätzlich auch die Kindertagespflegestelle und die Jugendwohneinrichtung (mit-)umfasst. Dies gilt, obwohl die Kindertagespflegestelle und auch die Jugendwohneinrichtung freiwillige Leistungen der Vorhabenträgerin darstellen und beide Nutzungen zusätzlich grundbuchlich abgesichert werden. Damit geht die Regelung bereits über den Muster-Durchführungsvertrag hinaus. Zudem sieht der Muster-Durchführungsvertrag eine Vertragsstrafe für die Nichterrichtung einer Jugendwohneinrichtung nicht vor.</p> <p>Die Begrenzung der Vertragsstrafe auf 10 % ist Ergebnis der abschließenden Verhandlungen zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den zuständigen Träger der Planungshoheit, dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, und der Vorhabenträgerin. An dem vereinbarten Regelungsinhalt ist daher festzuhalten.</p> <p>Die vereinbarte Höhe überschreitet sogar die im Rahmen der Baupraxis übliche Größenordnung, wie sie auch bei Bauverträgen regelmäßig Anwendung findet.</p> <p>Eine höhere Vertragsstrafe wäre auch unverhältnismäßig. Dies bereits, weil die Errichtung des mietpreis- und belegungsgebundenen</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
			Wohnraums durch mehrere vertragliche und dingliche Sicherungsmechanismen (vgl. hierzu insbesondere § 14 DV, Ziff. 14.2 und § 22 DV) abgesichert ist. ⇒ Keine Planänderung
6.	12.01.24	SenMVKU - I C 3 (Abteilung Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionsschutz)	
		Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalteplanung und Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt. I. Verkehrsgeräusche In der Begründung wird das HotSpot-Untersuchungsnetz der Lärmkartierung 2017 zitiert. Die Lärmkartierung wurde mittlerweile aktualisiert und befindet sich unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/laermbelastung/2022/karten/ Der Lärmaktionsplan selbst befindet sich gerade in der Fortschreibung (Lärmaktionsplan 2024-2029) und wird im Sommer 2024 veröffentlicht. Unklar ist, was auf welche Änderungen sich der letzte Satz in Kapitel IV.6.1 Schallimmissionen bezieht. In der schalltechnischen Untersuchung von ALB werden in Kapitel 6.2.9.2 Pegeländerungen für	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Die in 4 m Höhe über Grund berechnete Strategische Lärmkarte 2022 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ergab für die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet im straßennahen Bereich vergleichsweise hohe Lärmbelastungen von $L_{DEN} = 65 - 69 \text{ dB(A)}$ und $L_{Night} = 60 - 64 \text{ dB(A)}$. Damit ist für die der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung davon auszugehen, dass der sog. Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten wird. Der Satz am Ende von Kapitel IV.6.1 der Begründung <i>"Diese Änderungen haben jedoch aus fachlicher Sicht allenfalls marginale Auswirkungen auf die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und auf deren Bewertung"</i> wird gestrichen. Der weitere Umkreis des Plangebiets wurde im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (ALB 2026) betrachtet.

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Immissionsorte vor vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets für verschiedene Immissionsorte dargestellt. Im PNF 2 und PPF 2 wird dabei kein Immissionsort am blau dargestellten Gebäude K 14 berücksichtigt. Die Gründe hierfür sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>In Kapitel 7.5.1 Lärmschutzwälle/-wände auf Seite 106 werden die Ergebnisse der Berechnung für die geplanten Außenwohnbereiche der Dachterrassen im 6. und 7. OG diskutiert. Leider wurden keine gesonderten Berechnungen mit den in Kapitel IV.7.3 des Berliner Lärmleitfadens genannten Immissionsorten durchgeführt, weswegen nur von einer Annahme der Einhaltung des Schwellenwertes tags im AWB des 6. OG ausgegangen werden kann. Es kann daher nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass die angegebene Höhe von 1,10 m für die durchgängigen Brüstungen tatsächlich ausreichend ist.</p> <p>Die Pegelzunahmen im Prognose-Planfall an der Bestandsbebauung werden in den Hinweisen zur Abwägung unter 8.2.2 Verkehrslärm, Punkt 10 aus fachgutachterlicher Sicht als geringfügig eingestuft. Die subjektive Wahrnehmbarkeit von Pegelerhöhungen sowie die fachgutachterliche Einstufung der Zunahme ist unerheblich, weil bereits im Bestand teils am Tag und komplett in der Nacht die Grenze zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm überschritten ist. Es besteht ein besonderes Abwägungserfordernis und eine</p>	<p>Für Immissionsorte vor der der Köpenicker Straße zugewandten Fassade des Gebäudes K 14 ergeben sich Beurteilungspegel von höchstens 70/65 dB(A) tags/nachts im Prognoseplanfall 2 mit Pegelerhöhungen tags/nachts von höchstens 0,4/0,4 dB(A). Die Berücksichtigung dieser Immissionsorte führt damit grundsätzlich zu keinem Erweiterungserfordernis für die Begründung.</p> <p>Die Berechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionsituation über den Dachterrassen wurden vereinfacht für Immissionsorte in 0,05 m vor den Fassaden in 2,4 m Höhe über OKFT durchgeführt. Auf die berechneten Beurteilungspegel wurde gemäß Berliner Lärmleitfaden ein Pauschalzuschlag für die gebäudeseitige Reflexion von 2 dB(A) vergeben. Nachträglich durchgeführte Berechnungen für Immissionsorte in 0,90 m Entfernung vor den Fassaden der geplanten Gebäude (entspricht der Hälfte der Tiefe der Dachterrassen) in 1,60 m Höhe über OKFT ohne Berücksichtigung des o. g. Pauschalzuschlages (Rechnerisch wurde jedoch die Reflexion an den o. g. Fassaden berücksichtigt.) ergaben sogar eine Einhaltung des Schwellenwertes von 65 dB(A) tags sowohl im 6. als auch im 7. OG an allen Immissionsorten.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Einbau einer lärmindernden Fahrbahndeckschicht in die Köpenicker Straße wurden geprüft:</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>dringende Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Nutzungen. Das Gutachten sowie die Planbegründung stellen dies zwar heraus und führen auch theoretisch mögliche Maßnahmen auf, ohne jedoch den Konflikt selbst zu beseitigen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, bzgl. des Einbaus einer lärmindernden Straßendeckschicht das zuständige bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt mit in die Planung einzubeziehen, Dieses könnte beispielsweise den Einsatz einer lärmarmen Bauweise im nächsten Sanierungszyklus prüfen. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmärmer Bauweisen besteht auch ein Förderprogramm bei SenMVKU I C 3, welches ggf. in Anspruch genommen werden kann. Übernahme der Mehrkosten für eine dauerhafte Sicherung des lärmindernden Asphalts wären dann ggf. im städtebaulichen Vertrag oder im Durchführungsvertrag zu sichern.</p> <p>Vertiefende Informationen zur Bauweise enthält der Leitfaden für lärmtechnisch optimierte Fahrbahndeckschichten unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden_laermtechnisch_optimierte_asphaltdeckschichten_berlin_2018.pdf.</p>	<p>Das Land Berlin hat hierzu das „Tempo 30-Konzept nachts“ als Teil des Lärmaktionsplans 2024-2029 beschlossen. Basis des Tempo 30-Nachtkonzepts bildet eine Empfehlung von SenMVKU I C auf der Grundlage des Lärmaktionsplans. Für die Köpenicker Straße wird im Tempo-30 Konzept nachts keine Aussage getroffen.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE bedeutet dies, dass Tempo 30 als Maßnahme derzeit nicht in Frage kommt, da deren Anordnung nicht gesichert ist.</p> <p>Die Abfrage beim zuständigen Straßen- und Grünflächenamt als Straßenbaulastträger ergab, dass der Einbau einer lärmindernden Fahrbahndeckschicht für die Köpenicker Straße in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist.</p> <p>⇒ Ergänzung der Planbegründung</p>
7.	26.01.24	SenMVKU - II D und II B (Wasserbehörde - Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie; Gewässerschutz)	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Inhalt der Planunterlagen ist u.a. ein Entwässerungskonzept (Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung vom 13.02.2023 mit Stand 21.11.2023); die Maßnahmen der Machbarkeitsstudie sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.</p> <p>Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn vom 15.11.2018) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen wird mit dem Entwässerungskonzept der Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung erbracht (s. Abschnitt Regenwassermanagement).</p> <p>Weiterhin werden sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise gegeben.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Regenwassermanagement</p> <p>Es liegt eine Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine dezentrale Bewirtschaftung auf dem Grundstück in mehreren Varianten möglich ist. Die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers soll durch einen Durchführungsvertrag gesichert werden.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Sicherung der vollständigen Niederschlagsentwässerung des Vorhabens auf dem Grundstück gemäß den Maßnahmen des fachgutachterlichen Erläuterungsberichts (Voigt Ingenieure 2023) erfolgt im Durchführungsvertrag.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Auch für den Überflutungsnachweis sind gemäß der Machbarkeitsstudie die Voraussetzungen grundsätzlich gegeben.</p> <p>Sofern die Planungen im Sinne der Machbarkeitsstudie im Planungsverlauf weiter konkretisiert und in der angekündigten Form umgesetzt werden, bestehen von Seiten der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes keine Einwände gegen dieses Vorhaben.</p>	<p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>Für die Versickerung von Niederschlagswasser, sofern die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht einschlägig sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen:</p> <p>https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf</p> <p>Hinsichtlich der mit dem Planungsziel verbundenen Bautätigkeiten (u.a. Tiefgarage) wird auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin verwiesen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf	
8.	12.01.24	SenMVKU - III B 1 (Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün)	
		<p>Die in den übermittelten Unterlagen dargestellte Planung widerspricht den Zielen der Landschaftsplanung und des Landschaftsprogramms Berlin (LaPro) in den folgenden Aspekten:</p> <p>Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen</p> <p>Das LaPro 2016 definiert Richtwerte zur Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen für die Erholung. Demnach sind je Person 6 m² öffentlich zugängliche Grünfläche im Einzugsbereich von 500 Metern zu schaffen. Der Einzugsbereich ist wichtig, damit auch für Mobilitätseingeschränkte die Flächen und Funktionen zugänglich sind. Dabei sind immer größere zusammenhängende Flächen anzustreben.</p> <p>Die dem LaPro-Programmplan Erholung und Freiraumnutzung zugrundeliegende Versorgungsanalyse, die die Einhaltung dieser Richtwerte je statistischem Baublock prüft, wurde 2020 aktualisiert. Die Ergebnisse können der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ im FIS-Broker entnommen werden. Das Ergebnis der Versorgungsanalyse zeigt im Bereich der</p>	<p>Die Einwände gegen die Planung werden zur Kenntnis genommen. Es wird anerkannt, dass der Planungsraum gemäß genanntem LaPro-Programmplan mit öffentlichen Grünflächen stark unterversorgt ist.</p> <p>Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mittels der Festsetzung eines urbanen Gebiets. Die damit beabsichtigte, stark verdichtete bauliche Nutzung des Grundstücks wird auch unter den gegebenen Umständen als dem innerstädtischen Standort grundsätzlich angemessen beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und die Sicherung der privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Verschlechterung der bestehenden Situation, da die tatsächliche Versiegelung des Plangebiets im Vergleich zum Ist-Zustand abnimmt, Grünflächen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit sowie ihrer Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit wesentlich qualifiziert werden und ferner wei-

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>geplanten Bebauung eine besonders defizitäre Bestandssituation. Es handelt sich aufgrund der Entfernung zur nächsten versorgungsrelevanten Grünfläche (> 800 m) und der hohen Einwohnerdichte um die schlechteste Versorgungsstufe (< 0,1 m², = nicht versorgt). Aufgrund dieser Ausgangssituation sollte der Belang Versorgung mit wohnungsnahem Grün in der Planung ein besonderes Gewicht bekommen.</p> <p>Wie in der Begründung im Kapitel VIII.4.2 beschrieben, würde die Festsetzung des Bebauungsplans den Mangel an Grünflächen zusätzlich verschärfen, da der Anteil neu geschaffener Grünflächen bei weitem nicht dem entstehenden Bedarf entspricht.</p> <p>Öffentliche erholungswirksame Grünflächen sind im dicht bebauten Innenstadtbereich essenziell für eine gute Lebensqualität und dienen damit dem Wohl der Allgemeinheit. Diese Bedeutung verstärkt sich zunehmend in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels. Grünflächen verbessern das lokale Klima, sie erhöhen die Luftqualität und sind v.a. in der Stadt auch Begegnungsstätten für alle Generationen. Den Zielen, die Klimaanpassung zu fördern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ist im Rahmen der Bauleitplanung durch die Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung zu tragen (§ 1 BauGB, Abs. 5).</p>	<p>tere Maßnahmen zur Minimierung negativer klimatischer Auswirkungen gesichert werden, darunter Dachbegründung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplanten Freiräume entfalten als Teil des geplanten Ufergrünzugs - Es erfolgt eine langfristige Sicherung des Uferhabitats für den Biber. <p>In der Gesamtabwägung wird die geplante Bebauung somit als städtebaulich verträglich beurteilt.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Zugänglichkeit der Uferbereiche</p> <p>Uferwege und Grünflächen am Wasser sind hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion als besonders wertvoll einzustufen und bilden daher Schlüsselgrundstücke im Grünverbindungsnetz der dicht bebauten Innenstadtbezirke.</p> <p>Sowohl das LaPro als auch der FNP setzen das Ziel, die Ufer wichtiger Gewässer in Berlin von Bebauung freizuhalten, sie für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und als grüne Uferwege zu entwickeln. Diesem Ziel widerspricht die geplante Bebauung dort, wo der Baukörper bis an die Wasserkante reicht.</p> <p>Die Freihaltung und Rückgewinnung von Uferlagen zugunsten einer (durchgängigen) öffentlichen Nutzbarkeit hat nicht nur in behördenverbindlichen Planwerken, sondern auch im politischen Raum einen besonders hohen Stellenwert. Zur Themenstellung Uferentwicklung wurde bereits 2022 ein „Bericht zur Zugänglichkeit und Stärkung des öffentlichen Charakters der Berliner Gewässer und Ufer“ (Drucksache 19/0458) in Reaktion auf die Drucksachen 18/3883 und 18/3716 erarbeitet. Dieser wurde vom Senat verabschiedet und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt. Der Bericht beschreibt die aktuelle Situation und zeigt die Akteurinnen und Akteure und erforderlichen Anknüpfungspunkte zur Entwicklung öffentlicher Ufer in Berlin auf. Aktuell laufen weitere Berichtspflichten</p>	<p>Die Freihaltung von Uferbereichen ist unbestritten von hoher Bedeutung.</p> <p>Einen wichtigen Rahmen hierfür bilden neben den „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer“ auch der „Bericht zur Zugänglichkeit und Stärkung des öffentlichen Charakters der Berliner Gewässer und Ufer“ (2022). In dem Bericht unterstützt der Senat das Ziel, den öffentlichen Charakter und die ökologische Qualität der Berliner Gewässer und Ufer zugunsten der Allgemeinheit zu stärken. Dabei werden umfassende Leitlinien aufgestellt und relevante Umsetzungsaspekte zusammengefasst. Die Maßnahmen enthalten z.B. die Sicherung öffentlicher Uferwege durch Bebauungspläne und die Eintragung von Geh- und Wegerechten ins Grundbuch.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung wird erstmals ein Zugang des Uferbereiches für die Öffentlichkeit ermöglicht. Der geplante öffentliche Ufergrünzug im Verbund mit der naturnah zu erhaltenden und zu schützenden unmittelbaren Uferzone inner- und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2-35b VE trägt maßgeblich dazu bei, bisher unzugängliche Uferbereiche für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und somit die stadträumliche Aufenthaltsqualität entlang des Spreeufers zu steigern. Der grundsätzlichen Möglichkeit einer Fortsetzung der Wegeführung in östlicher Richtung über eine Steganlage außerhalb des Geltungsbereichs über Liegenschaften</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sowie eine darauf basierende Beauftragung, die sich u.a. mit der aktuellen Zugänglichkeit der Uferlagen befasst.</p> <p>Aufgrund der besonderen Lage am Wasser und der defizitären Bestandssituation, hat die Umsetzung der Ziele des LaPro eine besondere Relevanz für die zu bebauende Fläche. Daher sollten öffentliche wohnungsnahen Grünflächen mindestens im Umfang des neu entstehenden Bedarfs realisiert und das Ufer durchgängig für eine öffentliche Nutzung im Bebauungsplan 2-35b VE gesichert werden.</p> <p>In diesem Sinne ist auf den östlichen Baukörper an der Wasserkante zu verzichten. Die Zahlung einer Ablösesumme ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale zur Schaffung neuer Grünflächen im Umfeld des Bauvorhabens kein adäquater Ersatz.</p>	<p>der öffentlichen Hand stehen die Festsetzungen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere nicht entgegen. Die südöstlich gelegene Bestandsbebauung schließt bereits eine Wegeverbindung über Land aus. Die Freihaltung des Uferbereichs auf dem Vorhabengrundstück selbst ist für die Realisierung einer durchgehenden Uferwegeverbindung in südöstlicher Richtung somit nicht erforderlich und kommt dieser auch nicht entgegen. Sie wird somit als nicht angemessen verworfen.</p> <p>Die anteilige Bebauung des Uferbereichs (sog. „Kopfbau“) wird aus städtebaulichen Erwägungen heraus als angemessen betrachtet. Dies begründet sich insbesondere auch durch den aktuell abrupten Übergang zu der Brandwand des Nachbargrundstücks, bei der geplante Städtebau gestalteten Übergang und damit eine eigene städtebauliche Qualität schafft. Ein unmittelbarer Abschluss des Grünzugs direkt an der Brandwand würde auch die Qualität des Ufergrünzuges mindern.</p> <p>Ferner kommt der Wohnraumschaffung eine essenzielle Rolle bei der Realisierung dieses Vorhabens zu. Die Realisierung des Kopfbaus dient unmittelbar diesem Ziel und wird daher als maßgeblich für die Erreichung der Wohnungsbauziele gesehen.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Ein freiräumlich qualitativ hoher Ausgleich wird zudem durch die Gestaltung eines privaten Innenhofbereichs erreicht, welcher ebenfalls zur erstmaligen Schaffung von Aufenthaltsqualität beiträgt.</p> <p>Auch die Umsetzung der „Kopfbaus“ gemäß bestehender Projektplanung steht der grundsätzlichen Möglichkeit einer Fortsetzung der Wegführung in östlicher Richtung über eine Steganlage nicht entgegen.</p> <p>Insgesamt wird daher die Realisierung des Kopfbaus als ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes gesehen, der wesentlich dazu beiträgt, sowohl den Bedarf an Wohnraum zu decken als auch eine erstmalig qualitativ hohe Gestaltung des Uferbereichs zu gewährleisten.</p> <p>In der Gesamtschau wird eine vollständige Freihaltung des Uferbereichs im in den o.a. Drucksachen dargestelltem Rahmen nicht als städtebaulich grundsätzlich bessere Lösung gegenüber einer Teilbebauung beurteilt. Der Kopfbau erscheint hinsichtlich seiner Raumnahme der Lage und Situation am Ufer als angemessen und wird somit in der weiteren Planung beibehalten.</p> <p>Die Zahlung von zweckgebundenen Ablösebeträgen ist nicht vorgesehen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Ergänzend sind weiterhin folgende Hinweise gegeben, durch die eine deutliche Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des späteren Wohngebiets erzielt werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der begrünten Dachflächen durch die Integration von Habitatelementen wie Totholz, Sand- oder Steinflächen oder feuchte Senken. Hinweise zur Gestaltung eines Biodiversitätsdaches sind im Berliner Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen zu finden (SenMVKU 2023), Link: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/broschuere_leitfaden-ein-griffe.pdf • Ein gutes Informationsangebot dazu bietet auch die Berliner Regenwasseragentur, Link: https://regenwasseragentur.berlin/massnahmen/dachbegruenung/#section-arten-der-dachbe-gruenung • Integration einer Fassadenbegrünung in die Planung durch Festsetzung im Bebauungsplan. • Implementierung von Animal-Aided-Design (AAD) mit dem Ziel, den Schutz und die Förderung wildlebender Tiere und die Stadtentwicklung in Einklang zu bringen. Die Grundidee des AAD besteht darin, das Vorkommen von Tieren bereits 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung der Möglichkeit ihrer Berücksichtigung in der Objekt- und Freianlagenplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht in Verbindung mit der zugrundeliegenden Projektplanung bereits einen auskömmlichen Biotopflächenfaktor (BFF).</p> <p>Umzusetzende bauliche Maßnahmen, die der Minderung negativer ökologischer Auswirkungen des Vorhabens dienen, sind mit den maßgeblichen Fachämtern des Bezirks abgestimmt worden.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		in den Planungsprozess einzubeziehen, sodass sie zu einem integralen Bestandteil der Gestaltung werden. [...] Durch AAD können teilweise auch die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen integriert werden.	
9.	12.01.24	SenMVKU - IV B (Mobilität/Straßenplanung)	
		Zum o.g. B-Plan bestehen aus übergeordneter verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es werden jedoch im Rahmen des o.g. B-Planverfahren folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben, die bei der weiteren vertiefenden B-Planbearbeitung zu berücksichtigen sind: <ul style="list-style-type: none"> • In der Begründung, Kapitel II.1.4.1 (Individualverkehr) wird noch auf das „Planungsnetz 2025“ in Verbindung mit dem StEP MoVe 2030 verwiesen. Dies sollte geändert bzw. korrigiert werden, da die Karten zum übergeordneten Straßennetz fortlaufend und unabhängig vom StEP MoVe aktualisiert werden und daher grundsätzlich von den Planwerken losgelöst zu betrachten sind. Aus diesem Grund sollte bei Verweis auf das übergeordnete Straßennetz nicht auf den StEP, sondern auf den jeweils aktuellsten Stand der Karten (Bestand 2023, Planung 2030; Stand Januar bzw. Oktober 2023) bzw. auf den nachfolgenden Link verwiesen werden: 	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Planbegründung wird in den vorgetragenen Punkten redaktionell korrigiert. ⇒ redaktionelle Korrektur der Planbegründung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfzverkehr/uebergeordnetes-strassen-netz/</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den jeweils aktuellsten Stand der Karten zum übergeordneten Straßennetz (Bestand 2023, Planung 2030; Stand Januar bzw. Oktober 2023) ist auch in Kapitel II.2.3.2 (Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)) sowie in Kapitel IV.6.1.1.6 (Abwägung Verkehrslärm) zu verweisen. • In Kapitel II.1.4.3 sollten auch die ebenfalls am Ostbahnhof verkehrenden Linien S3 und S9 ergänzt werden. • Zudem sollte im Kapitel II.2.3.2 noch die Straßenbahnneubaustrecke Warschauer Straße - Hermannplatz (im Maßnahmenkatalog als I 44) erwähnt werden, auch wenn sie knapp außerhalb des Erschließungsradius liegt. 	
		<p>Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen zu den Kfz-Stellplätzen („<i>Darin ist neben der höheren Anzahl an Wohnungen (170 WE statt 157) auch von einer größeren Tiefgarage (50-58 Stellplätzen, davon 25 gewerblich reserviert statt nun 39 Stellplätzen nur für Bewohner) ausgegangen worden.</i>“; S. 53 und S. 89) sind nicht mit den Angaben in der Verkehrstechnischen Untersuchung, Stand Okt. 2023 übereinzubringen. Dort (Kap. 4) wird ein ausschließlich der</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Zum aktuellen Planungsstand sind 37 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Abgesehen von den verpflichtenden Stellplätzen für Personen mit eingeschränkter Mobilität und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind keine weiteren Stellplätze für den Einzelhandel vorgesehen. Der geplante Nahversorgungsmarkt erfüllt vorrangig die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in der näheren Umgebung, sodass die Erreichbarkeit des</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nutzung Wohnen zugeordnetes Angebot von 39 (bzw. 37) Kfz-Stellplätzen angegeben. Unklar bleibt zudem, wie bzw. wo der in der VU beschriebene Bedarf von Pkw-Stellplätzen für die Nutzungen Einzelhandel und Kindertagespflege gedeckt wird.</p>	<p>Markts auch ohne die Bereitstellung von Stellplätzen für Kunden sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Förderung alternativer Verkehrsmittel wird planungsrechtlich im Berliner Mobilitätsgesetz geregelt, verankert als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mobilitätsgewährleistung vom 5. Juli 2018 (GVBl. 464) und zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Berliner Mobilitätsgesetzes vom 4. Oktober 2023 (GVBl. S. 337). Grundlegender Gedanke ist ein integrierter Planungsansatz, um das Verkehrssystem im Zusammenspiel aller Verkehrsträger und Verkehrsmittel zu optimieren. Das Gesetz umfasst keine Regelungen für eine verpflichtende Bereitstellung von Kundenparkplätzen für Nahversorgungseinrichtungen. Stattdessen gewährt es - im Sinne einer sicheren und stadtverträglichen Mobilitätsgewährleistung unter Erreichung der Umwelt- und Klimaschutzziele - Verkehrsmitteln des Umweltverbundes Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr.</p> <p>Gemäß den neuesten Bedarfsberechnungen besteht kein weiterer Bedarf an Kindertagespflegeplätzen. Auch diese Einrichtung ist hauptsächlich dazu gedacht, die unmittelbare Umgebung zu versorgen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der zuvor erörterten Aspekte ist eine Erreichbarkeit auch ohne die Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet und als angemessen zu beurteilen.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
			⇒ Korrektur der Planbegründung
		<p>Folgende Anmerkungen zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan 2-35b VE in Berlin Kreuzberg; Ramboll 10.11.2022, aktualisierte Fassung vom 31.10.2023:</p> <p>Die Karten zum übergeordneten Straßennetz (Abbildung 7 und Abbildung 8) entsprechen nicht dem aktuellen Stand und sollten aktualisiert werden. In Kap. 2.2.3 ist bei der Benennung der Verkehrsstärken im Bestand zwischen Lkw- und Schwerverkehr zu unterscheiden. Schwerverkehr umfasst neben Lkw- auch Busverkehr. Die Angaben zur Mühlenstraße sind daher korrekterweise als Lkw-Verkehre (nicht Schwerverkehre) zu bezeichnen. Zudem erscheint die Benennung der Prognoseverkehrsdaten im Kapitel 2 „Bestandsanalyse“ unpassend.</p> <p>In Kap. 2.2.4 sollte präzisiert werden, an welchem Ort (mutmaßlich KP Köpenicker Straße / Zeughofstraße) die Verkehrserhebung durchgeführt wurde. Eine Darstellung der erhobenen Querschnittsbelastungen, eine Hochrechnung auf DTVw-Werte sowie eine Einordnung bzw. Bewertung der Erhebungsergebnisse im Abgleich mit den in Tab. 1 aufgeführten Bestands und Prognosewerten für die Köpenicker Straße fehlt und sollte ergänzt werden.</p> <p>In Kapitel 5.1. ist der maßgebende Betrachtungsfall zu präzisieren (Prognosenullfall oder Prognoseplanfall). In Kapitel 5.2. Abbildung</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde gemäß den Anmerkungen fortgeschrieben. Es liegt nunmehr die aktualisierte Fassung vom 31.10.2024 vor.</p> <p>⇒ Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>19 und Abbildung 21 ist zu ergänzen, auf welche Basis (Prognose-nullfall 2030? Verkehrsmengenkarte 2019? Eigene Erhebungswerte aus 2022?) sich die dargestellten Änderungen beziehen. In Tabelle 20 sollte präzisiert werde, ob es sich um Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall handelt. Aus Sicht der ÖPNV-Erschließung wird darauf hingewiesen, dass mit der Planung der Straßenbahnverlängerung Warschauer Straße - Hermannplatz und eine Haltestelle Falckensteinstraße (derzeit erfolgt die Vorentwurfsplanung, Umsetzung bis 2030) ein zusätzliches ÖPNV-Angebot im 500 m Einzugsradius liegen wird. Damit wird eine weitere optimale Anbindung des B-Plangebietes an den ÖPNV sowie Vernetzung in Nord-Süd-Relation zwischen Friedrichshain und Neukölln gewährleistet. Aus Sicht des Radverkehrs werden folgende Hinweise gegeben: Zur Herstellung eines Radfahrstreifens in der Köpenicker Straße - Schlesische Straße liegt eine Rahmenvereinbarung zwischen Sen-MVKU, dem Bezirk F-K und der GB infraVelo GmbH vor.</p>	
		<p>Die Köpenicker Straße ist Teil des berlinweiten Radverkehrsnetzes (Ergänzungsnetz). Auf Grundlage der Vereinbarung zwischen Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg und SenMVKU soll in der Köpenicker Straße und Schlesischen Straße ein geschützter Radstreifen beidseitig eingerichtet werden. Der derzeitige Schutzstreifen entspricht nicht den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes. So fehlt neben seiner Untermaßigkeit ein Sicherheitstrennstreifen zwischen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der Radverkehrsanlage und den parkenden Fahrzeugen (Gefahr Unfälle durch "Dooring"). Parkplätze sowie Lieferzonen für den MIV werden in Abschnitten links des Radfahrstreifens ausgewiesen. Gemäß des Berliner Radverkehrsplans ist eine Regelbreite von 2,25 vorgesehen. Zwischen Radstreifen und fließenden MIV-Verkehr entsteht ein Sicherheitstrennstreifen von 0,75 Meter. Als bauliche Trennung werden sogenannte Klebeborde mit einer Breite von 30 Zentimeter verbaut. Für mehr Sicherheit erhalten einzelne Abschnitte sogenannte Leitboys. In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen werden die Konfliktflächen mit roter Farbe unterlegt. Angeordnete Verkehrszeichenpläne liegen bereits vor. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch SenMVKU. Die Arbeiten in der Schlesischen Straße haben bereits begonnen und sollen im Frühjahr abgeschlossen sein. Der Beginn der Arbeiten in der Köpenicker Straße soll Mitte des Jahres 2024 erfolgen. Neben der Errichtung der geschützten Radfahrstreifen wird in der Köpenicker Straße großflächig die desolate Fahrbahn erneuert. Die Fertigstellung wird Ende des Jahres 2024 erwartet.</p>	
		<p>Es wird davon ausgegangen, dass eine Liefermöglichkeit vor dem neuen Gebäude ermöglicht bleibt.</p>	<p>In der Köpenicker Straße ist eine bauliche Herrichtung als Lieferzone im Bereich des öffentlichen Straßenlandes vorgesehen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.</p> <p>⇒ Keine Änderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Hinsichtlich der Belange des Fahrradparkens heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan ganz allgemein, dass „<i>die Fahrradstellplätze überwiegend in der Tiefgarage untergebracht werden und zu einem geringen Teil im Außenraum. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes</i>“. Daher wird darum gebeten, dass, sobald Fahrradabstellanlagen im weiteren Verlauf Gegenstand der Planung werden, erneut eine Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Belangen des Fahrradparkens gegeben wird.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt daher folgende Hinweise:</p> <p>Im Hinblick auf Diebstahl- und Witterungsschutz wird begrüßt, dass ein Großteil der Stellplätze für Fahrräder in der Tiefgarage errichtet werden soll. Um die Nutzung des Fahrrades als Verkehrsmittel zu fördern, ist darauf zu achten, dass der Zugang zu den Abstellanlagen komfortabel möglich ist, bspw. durch eine Toreinfahrt mit separatem Ein-/Ausgang für Radfahrende. Dazu sollten die Rampen hinsichtlich der Neigung so gestaltet werden, dass eine Befahrbarkeit - auch mit Sonderfahrrädern - leicht möglich ist. Idealerweise sollte die Zu- und Abfahrt getrennt vom Kfz-Verkehr erfolgen.</p> <p>Die in Kapitel 4.2 des Verkehrsgutachtens erfolgte Berechnung der erforderlichen Pflichtstellplätze für Fahrräder anhand der Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) (AV Stellplätze) erscheint schlüssig (340 erforderlichen Stellplätzen für</p>	<p>Die die Planung der Fahrradstellplätze betreffenden Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und sind im Rahmen der Fortschreibung der Objektplanung zu berücksichtigen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze sind herzustellen und im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Die Fahrradabstellanlagen im Außenbereich sind in den entsprechenden Projektunterlagen, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind, dargestellt und mit Maßketten versehen. Im Untergeschoss des Gebäudes ist ein der Tiefgarage zugänglicher und vermaßter Fahrradabstellraum (Grundfläche rund 166 m²) für die Aufnahme weiterer Fahrräder vorgesehen. Weitere Erläuterungen zur Anordnung oder Bauart der Fahrradständer werden im Verlauf der weiteren Projektplanung konkretisiert, dies ist im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird durch Regelung im Durchführungsvertrag verpflichtet, die erforderlichen Fahrradabstellanlagen und -plätze gemäß den geltenden Anforderungen und insbesondere der AV Stellplätze herzustellen.</p> <p>⇒ Keine Änderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Wohnen sowie 20 Stellplätzen für den Einzelhandel). Allerdings fehlen in der Berechnung die nach der AV Stellplätze notwendigen Abstellplätze für Sonderfahräder: 5% der Abstellplätze müssen den Anforderungen von Sonderfahrädern entsprechen, dass wären in diesem Fall 18 Stellplätze. Die Stellplätze für Sonderfahräder sollte durch Markierungen/Kennzeichnung ausgewiesen werden sowie durch die Verwendung spezieller Lastenradbügel ein sicheres Anschließen von Sonderfahrädern ermöglichen. Es fehlt die Berechnung der Fahrradstellplätze für die zzgl. zu den 186 Wohneinheiten geplante Jugendwohneinrichtung mit 8 Betten (plus einem Platz für eine Betreuungsperson). Dafür sind laut AV Stellplätze weitere fünf Fahrradstellplätze vorzusehen. Entgegen der Annahme von null Abstellplätzen in Tab. 19 des Verkehrsgutachtens, sind für die Kindertagesstätte zwei Fahrradstellplätze sowie ein Stellplatz für Sonderfahräder vorzusehen. Ebenso sind für die Nutzung durch Freizeit und Kultur zwei Stellplätze bereitzustellen. (Absatz 2.1 AV Stellplätze: „Für die den laufenden Nummern der Anlage 2 zugeordneten Nutzungen sind jeweils mindestens zwei Abstellplätze nachzuweisen.“). Da in den vorliegenden Projektplanungsunterlagen (bspw. Anlage 4 „Grün- und Freiflächenplan“ sowie Anlage 2 zum Durchführungsvertrag „Vorhabenbeschreibung“, S. 11 „Untergeschoss Grundriss“) keine Maße und Maßketten eingezeichnet sind, kann nicht überprüft werden, ob die Vorgaben der</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		AV Stellplätze bezüglich Abständen und Breiten umgesetzt werden. In den Lageplan sind somit die Maße und Maßketten einzuzeichnen und die Vorgaben entsprechend umzusetzen.	
		<p>Aus Sicht des Fußverkehrs wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Geh-(und Radwege) nach den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) herzustellen sind. Gem. AV Geh- und Radwege weisen Gehwege eine Mindestbreite von 3,20 m auf. Zur Gewährleistung einer möglichst störungsfreien Begehbarkeit und eines angemessenen, nutzungsbezogenen Aufenthaltes sind Gehwegbreiten vorzusehen, die deutlich über den Mindestwerten liegen.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wie vorgetragen erkannt, besteht im Bebauungsplan keine Möglichkeit der Regelung von Mindestbreiten von Gehwegen in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Straßenraumgestaltung in Verantwortung des Bezirks die maßgeblichen gesetzlichen Regelungen sowie fachlichen Empfehlungen berücksichtigt werden.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Die Festsetzung (textliche Festsetzung 4.2), die Fläche b mit einem Geh- (und Radfahr-) recht für die Allgemeinheit zu belasten, wird begrüßt. Die Breite von 3,0 m, in Verbindung mit einem solchen Recht auf dem Grundstück der Köpenicker Straße 14, ist aus Sicht des Fußverkehrs ausreichend, um einen richtlinienkonformen gemeinsamen Geh- und Radwege zu errichten. Die Festsetzung auf dem Grundstück der Köpenicker Straße 14 ist in den vorliegenden</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der benachbarte, festgesetzte Bebauungsplan 2-35a VE sichert eine mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche in einer Breite von 3 m, analog zum vorliegenden Bebauungsplan 2-35b VE. In Summe wird somit eine Fläche von durchgehend 6 m Breite planungsrechtlich gesichert.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		Planunterlagen naturgemäß nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass dies im BPlan 2-35a VE (15.08.2022) entsprechend festgesetzt wurde.	
		Gem. § 4, Abs 5 MobG BE sollen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität Plätze als Orte der Begegnung, des Verweilens, der Erholung, der Kommunikation und des Spielens nutzbar gemacht werden. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz wird daher begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche zwar in der Planzeichnung aufgeführt wird. Eine textliche Festsetzung fehlt hingegen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen ist aus Sicht des Fußverkehrs sinnvoll und zu begrüßen.	Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich. Die Ergänzung einer textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Festsetzung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche in der Planzeichnung in Verbindung mit den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Projektplanung die Fläche und den Charakter ihrer Nutzung hinreichend sichert. ⇒ Keine Planänderung
SenMVKU - Abt. V (einleitend)			
		Es wurde folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: <ul style="list-style-type: none"> • V A E; • V B A; V B B; V B C; V B E; V B F; • V C A; V C B; V C C; V C D; • V D; V E; Von den Fachbereichen V BC und VE gab es Hinweise bzw. Einwendungen.	Zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden aufgeführt.

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		Die Fachbereiche V BE und V D gaben allgemeine Hinweise. Diese sind im Anhang beigefügt. Eine Stellungnahme vom Fachbereich V CB lag nicht vor.	
10.	12.01.24	SenMVKU - V B C 3 (Abteilung Tiefbau, Fachbereich Gewässer)	
		Die an das Plangebiet des vorgelegten „vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE“ angrenzenden Uferanlagen befinden sich derzeit in der Unterhaltungslast des WSA Spree-Havel und sind vom Bebauungsplan nicht umfasst. Sollte sich im weiteren Verlauf der Projektumsetzung das Erfordernis ergeben, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den Uferbereich auszudehnen und sich dadurch Änderungen in der Zuständigkeit bzgl. der Unterhaltungslast dieser Bereiche ergeben, ist SenMVKU Bereich VBC - Gewässer erneut zu beteiligen.	Zur Kenntnis genommen. Zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht kein erkennbarer Anlass. ⇒ Keine Planänderung
11.	11.01.24	SenMVKU - V B E 6 (Abteilung Tiefbau, Fachbereich Öffentliche Beleuchtung)	
		Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, [...] abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.	Die Regelung der öffentlichen Beleuchtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. ⇒ Keine Planänderung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.</p> <p>Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).</p> <p>Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.</p> <p>Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.</p>	
12.	12.01.24	SenMVKU - V D (Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/Betrieb)	
		<p>Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung / Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z. B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.	
13.	11.01.24	SenMVKU - V E 3 (Abteilung Tiefbau, Projektmanagement Radverkehrsanlagen)	
		Die Köpenicker Straße ist Teil des berlinweiten Radverkehrsnetzes (Ergänzungsnetz). Auf Grundlage der Vereinbarung zwischen Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg und SenMVKU soll in der Köpenicker Straße und Schlesische Straße ein geschützter Radstreifen beidseitig eingerichtet werden. Der derzeitige Schutzstreifen entspricht nicht den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes. So fehlt neben seiner Untermaßigkeit ein Sicherheitstrennstreifen zwischen	Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der vorgetragene Sachverhalt zum beabsichtigten Umbau der Straße wird in der Begründung ergänzt. ⇒ Keine Planänderung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der Radverkehrsanlage und den parkenden Fahrzeugen (Gefahr Unfälle durch "Dooring"). Parkplätze sowie Lieferzonen für den MIV werden in Abschnitten links des Radfahrstreifens ausgewiesen. Gemäß des Berliner Radverkehrsplans ist eine Regelbreite von 2,25 m vorgesehen. Zwischen Radstreifen und fließenden MIV-Verkehr entsteht ein Sicherheitstrennstreifen von 0,75 m. Als bauliche Trennung werden sogenannte Klebeborde mit einer Breite von 30 cm verbaut. Für mehr Sicherheit erhalten einzelne Abschnitte sogenannte Leitboys. In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen werden die Konfliktflächen mit roter Farbe unterlegt. Angeordnete Verkehrszeichenpläne liegen bereits vor. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch SenMVKU. Die Arbeiten in der Schlesischen Straße haben bereits begonnen und sollen im Frühjahr abgeschlossen sein. Der Beginn der Arbeiten in der Köpenicker Straße soll Mitte des Jahres 2024 erfolgen.</p> <p>Neben der Errichtung der geschützten Radfahrstreifen wird in der Köpenicker Straße großflächig die desolate Fahrbahn erneuert. Die Fertigstellung wird Ende des Jahres 2024 erwartet.</p>	
14.	16.01.24 n.V.	SenBJF - Abt. I (Allgemeinbildende öffentliche Schulen)	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Das für die allgemeinbildenden öffentlichen Schulen zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gibt gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende erneute Stellungnahme ab: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen, solange die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau resultierenden 17 Grundschulplätze bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können. Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2022/23 zeigt sich, dass im Ortsteil Kreuzberg aktuell ein Schulplatzüberhang von 7,5 Zügen im Grundschulbereich vorliegt, welcher sich nach derzeitiger Prognose voraussichtlich bis zum Schuljahr 2030/ 31 auf 14 Züge erhöhen wird.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.</p>	<p>Das bezirkliche Schul- und Sportamt hat mit Stellungnahme vom 19.01.2024 mitgeteilt, dass in der betreffenden Schulregion III das Angebot an Grundschulplätzen auskömmlich ist.</p> <p>Somit bestehen keine Bedenken und eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist keine Änderung des Durchführungsvertrags erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
15.	12.01.24	SenBJF - Abt. V (Familie und frühkindliche Bildung)	
		<p>Nachstehend erfolgt die Stellungnahme der Abteilung V - Familie und frühkindliche Bildung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für den Jugend- und Familienbereich.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 2-35b VE soll auf dem Grundstück Köpenicker Straße 10/11 ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Eigentümerin des Grundstücks und Vorhabenträgerin ist eine</p>	<p>Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Objektplanung weitergeleitet.</p> <p>Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Objektplanung haben sich die Kennzahlen der Nutz-/Wohnfläche der Jugendwohneinrichtung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zu gründende Zweckgesellschaft (SPV, im Bebauungsplan Trei genannt). Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden. Der beabsichtigte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,7 ha und liegt am südlichen Ufer der Spree zwischen Oberbaum- und Schillingbrücke im Ortsteil Kreuzberg. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Zapf K14 Grundstücksgesellschaft GmbH an. Für das auf dem Grundstück geplante Vorhaben einer Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung wurde das Bebauungsplanverfahren 2-35a VE im August 2022 rechtskräftig, aber noch nicht realisiert. Im Süden grenzt es an die Köpenicker Straße. Im Norden schließt sich ein schmaler Streifen des abfallenden Ufers zur Spree im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) an. Das Ufer ist teilweise naturbelassen ausgebildet und verfügt über geschützte Baumbestände. Im Osten grenzt es an die Brandwand des Gebäudes Köpenicker Straße 10A, einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus der Gründerzeit. Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich derzeit eine gebührenpflichtige, private Stellplatzanlage sowie ein Abstellplatz einer Autovermietung.</p> <p>In dem zurzeit für das Gebiet großflächig gültigen Baunutzungsplan von 1958 ist das Grundstück als reines Arbeitsgebiet festgesetzt, was übergeleitet einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entspricht. Die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses ist</p>	<p>geringfügig geändert. In der Planbegründung werden die im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbarten Flächenangaben übernommen.</p> <p>⇒ Redaktionelle Änderung der Planbegründung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>somit eine Nutzungsänderung und nach geltendem Planungsrecht ohne Bebauungsplan nicht zulässig. Es ist beabsichtigt, die westlich des Geltungsbereichs. im Umgriff des Bebauungsplans 2-35a VE vorgesehene Kammstruktur städtebaulich aufzugreifen, indem ein-straßenständiger Block mit zwei Quergebäuden und einer dazwischenliegenden eingeschossigen Sockelbebauung umgesetzt wird. In den Obergeschossen sämtlicher Bauteile sind Wohnungen vorgesehen und im 1. Obergeschoss, neben den Wohnungen, eine Fläche für betreutes Jugendwohnen. Im Erdgeschoss sind neben weiteren Wohnungen, Flächen für Einzelhandel, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen (bspw. Dienstleistungen, Büros, o.ä.), kulturelle bzw. soziale Nutzungen (bspw. Galerien oder Ateliers), Räumlichkeiten für eine Kindertagespflegestelle sowie weitere untergeordnete gebäudewirtschaftliche Nutzungen vorgesehen.</p> <p>Votum der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung V</p> <p>Vor dem Hintergrund des Berliner Bevölkerungswachstums und der dadurch bedingten Wohnraumnachfrage besteht ein gesamtstädtisches Interesse an der Nutzbarmachung des Geländes zu Wohnzwecken. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung VI stimmt der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens 2-35b VE und somit der Schaffung eines neuen Wohn- und Ge-</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>schäftsgebäudes zu. Auf dem Grundstück sollen ca. 15.678 m² Geschossfläche Wohnen entstehen. Gemäß der Berechnungsgrundlage der Berliner Kooperativen Baulandentwicklung werden somit ca. 157 Wohneinheiten geschaffen, in der aktuellen Vorhabenplanung selbst sind 186 überwiegend kleinere Wohnungen geplant. Für diese Fläche wird der Zuzug von rechnerisch 314 Einwohnerinnen und Einwohnern erwartet, für die 15 Kindertagesbetreuungsplätze benötigt werden.</p> <p>Nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern wird die Vorhabenträgerin zur Kitaversorgung eine Verbundpflegestelle im Erdgeschoss mit 10 Plätzen und einer Freifläche in das Vorhaben integrieren. Die Kindertagespflegestelle ist an der Uferseite platziert, sodass keine bzw. nur eine geringfügige Lärmbelastung durch Straßenverkehr zu erwarten ist. Statt der verbleibenden 5 Kinderbetreuungsplätze soll in Abstimmung mit dem bezirklichen Jugendamt eine inklusive Jugendwohngruppe für 6 bis 8 Plätze und einem Wohnplatz für die Betreuung mit einer Wohnfläche von ca. 251 m² im 1. Obergeschoss vorgesehen werden. Sollte für das Betreiben der inklusiven Jugendwohneinrichtung, nach Bestätigung durch das Land Berlin, kein Bedarf mehr bestehen, kann die Fläche auch für andere Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden. Die Nutzung von Außenflächen soll möglich sein. Laut dem</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Fachverfahren ISBJ-Kita 1 weisen die Angebote der Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion Nördliche Luisenstadt (023003) zum Stichtag 31.12.2022 eine unterdurchschnittliche Auslastung (91,0%, Bezirk: 94,1 %) bei einer deutlich überdurchschnittlichen Versorgung der 0- bis unter 7-Jährigen (136,7%, Bezirk: 77,6%) auf. Die Betreuungsquoten spiegeln das Überangebot an Betreuungsplätzen nur in der Inanspruchnahme in den Altersgruppen der Kinder über drei Jahren wider (3-u6: 98,8%, Bezirk: 97,9%; 6-u7: 45,1%, Bezirk: 33,6%). Die Kinder unter drei Jahren besuchen deutlich seltener als im bezirklichen Durchschnitt, jedoch tlw. mehr als im Berliner Durchschnitt) ein Kindertagesbetreuungsangebot (0-u1: 0,0%, Bezirk: 1,6%; 1-u3: 69,8%, Bezirk: 78,8%). Dies lässt auf eine Unterversorgung bei den Plätzen für Kinder unter drei Jahren schließen. Im aktuellen Förderatlas 2023 wird die Bezirksregion als Gebiet mit Platzreserven bei einem prognostisch sinkenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen (Förderkategorie 4) ausgewiesen und befindet sich in einem MSS-Index Gebiet. Die angrenzenden Bezirksregionen Südliche Friedrichstadt (021001) und Südliche Luisenstadt (023004) weisen laut dem Fachverfahren ISBJ-Kita zum Stichtag 31.12.2022 eine höhere Auslastung (93,5% bzw. 94,5%) auf. Während die Versorgung in der Bezirksregion Südliche Luisenstadt ebenfalls deutlich überdurch-</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>schnittlich ist (109,4%), liegt sie in der Bezirksregion Südliche Friedrichstadt weit darunter (69,4%). Ebenfalls angrenzend befindet sich die Bezirksregion Alexanderplatz (011003) im Bezirk Mitte, die eine Versorgung von 84,3% und eine Auslastung von 91,9% aufweist. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Betreuungsangebote in der Bezirks Region Nördliche Luisenstadt auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern angrenzender Bezirksregionen genutzt werden und eine Mitversorgungsfunktion erfüllen. Vor dem Hintergrund der sehr guten Versorgung an Betreuungsangeboten in der Bezirksregion und der überdurchschnittlichen Inanspruchnahme insbesondere der Kinder ab drei Jahren, stimmt die Abteilung V der SenBJF den Plänen zur Errichtung einer Kindertagespflegestelle zu, die voraussichtlich vor allem die Betreuungsbedarfe von Kindern im Alter von 0 bis unter 3 Jahren decken wird. Aus diesem Grund findet auch die Bereitstellung von lediglich 10 Betreuungsplätzen (bei einem rechnerischen Bedarf von 15 Plätzen) Zustimmung. Die Pläne zur Errichtung einer inklusiven Jugendwohneinrichtung werden unter Berücksichtigung der dargestellten bezirklichen Bedarfe (Anlage 11) ebenfalls befürwortet und der Bedarf (weiterhin) bestätigt. Aufgrund der Nutzung des Vorhabengrundstücks als Stellplatzanlage und Abstellplatz einer Autovermietung und deren Nutzung auch für die Freifläche der geplanten</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Verbundpflegestelle ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffbelastungen zumindest im zukünftigen Außenflächenbereich vorliegen. Gemäß der fachlichen Zuständigkeit und der gesetzlichen Verpflichtung (§ 80 SGB· VIII) stimmt die SenBJF, Abteilung V, dem Bebauungsplanverfahren und der angestrebten planungsrechtlichen Zielsetzung zu. Die sich aus dem Bauvorhaben ergebenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur, insbesondere Kindertagesbetreuung, sind vom Vorhabenträger wie dargestellt bereitzustellen. In diesem Vorhaben ist auch eine inklusive Wohngruppe mit 6-8 Plätzen für Minderjährige geplant. Die von Jugendwohnen im Kiez vorgelegte Kurzkonzeption beinhaltet auch eine entsprechende erste grobe Raumplanung. Nach erster Einschätzung sind die Raumgrößen (Einzelzimmer) angemessen; der Gemeinschaftsraum könnte unter dem inklusiven Gedanken etwas größer sein; die gesamte Wohngruppe muss barrierefrei sein; das Gebäude muss einen Fahrstuhl haben. Bei diesem Vorhaben ist die Einrichtungsaufsicht HzE bei der konkreten Planung einzubeziehen, da diese die Betriebserlaubnis erteilen wird.</p>	
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg			
16.	19.12.23	Untere Denkmalschutzbehörde	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die untere Denkmalschutzbehörde ist nicht Träger Öffentlicher Belange, so dass ich um Beteiligung des Landesdenkmalamtes Berlin bitte, sofern nicht bereits beteiligt.</p> <p>Die Fachbehörde Abteilung Städtebaulicher Denkmalschutz ist hierzu auch inhaltlich besser in der Lage, fundiert Stellung zu nehmen.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Seitens des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Fassadengestaltung.</p> <p>⇒ Kein Änderungsbedarf</p>
17.	09.01.24	SE Facility Management	
		<p>Nach Prüfung des Entwurfs zur Begründung (Bearbeitungsstand 15.11.2023) seitens der Serviceeinheit Facility Management, in eigentumsrechtlicher Hinsicht, gibt es keine Änderungen oder Ergänzungen.</p> <p>Ich gestatte mir aber den Hinweis, dass das Deckblatt geändert werden muss. Dort steht noch die alte, im Jahr 2018 untergegangene Flurstücks-Nr. 173.</p> <p>Bezüglich des Entwurfs des Durchführungsvertrages (Stand 10.11.2023) möchte ich darauf hinweisen, dass in § 8 Abs. 2 das Vorhabengrundstück falsch bezeichnet ist. Weiter ist die Formulierung „unentgeltlich“ im Zusammenhang mit der Baulasteintragung nicht eindeutig. Daher schlage ich vor, diesen Absatz wie folgt zu ändern:</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Das Flurstück wird in sämtlichen Unterlagen zum Bebauungsplan redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird entsprechend korrigiert.</p> <p>⇒ Korrektur von Planunterlage und Planbegründung sowie Durchführungsvertrag</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p><i>Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünanlage für die Öffentlichkeit dauerhaft zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Grünanlage zu Lasten des Grundstücks Berlin-Kreuzberg, Köpenicker Straße 10, 11, 11, 12, Flur 177 193, Flurstück 193 177, Grundbuchblatt Grundbuch von Luisenstadt Blatt 8546, unentgeltlich auf eigene Kosten eine Baulast mit folgendem Inhalt eintragen zu lassen: ...</i></p> <p>Ich weise der guten Ordnung halber darauf hin, dass für alle Dienstbarkeiten und Baulasten die im Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden B-Plan vorgesehen sind, die Kostenfreiheit für das Land Berlin gesichert werden muss.</p>	
18.	18.12.23	SE Finanzen	
		<p>Mit Blick auf die am 04.12.2023 zur Verfügung gestellten Unterlagen sollen mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan 2-35b VE die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieser Vorhabenplanung als Stadtbaustein mit Wohn- und gewerblicher Nutzung, sozialer Infrastruktur sowie kultureller Nutzung im Sinne der Kreuzberger Mischung geschaffen werden. Es sollen anteilig mietpreisgebundene Wohnungen entstehen. Darüber hinaus soll das Spreeufer mittels Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Zudem wurde ein "Ufergrünzug mit</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Regelungen zur Übernahme der Kosten zur Planung, Errichtung, Erhaltung von anteiligen Grünflächen auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht durch die Vorhabenträgerin erfolgen verbindlich im Durchführungsvertrag.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Spielplatz" eingeplant. Die Vorhabenträgerin wird zwar die Kosten für die Errichtung und Unterhaltung der Grünanlage einschließlich Spielplatz übernehmen. Die Ausgaben für die daraus entstehende Verkehrssicherungspflicht werden jedoch nur anteilig seitens der Vorhabenträgerin übernommen, wonach sich für den Bezirk anteilig entsprechende Kosten für Bäume und Spielflächen ergeben können.</p> <p>Dazu teilten Sie per Email am 13.12.2023 mit, dass hierzu die endgültige Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt noch aussteht.</p> <p>Vorbehaltlich Ihrer endgültigen Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt in Bezug auf die Bestimmungen im Durchführungsvertrag, Nr. 6.3: <i>"Das SGA übernimmt im Bereich der öffentlichen Grünanlage die Pflege und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 5 Grünanlagengesetz (GrünanlG) für die in Anlage 9 entsprechend rot umrandeten und nummerierten Bäume I bis V und die in Anlage 9 orange schraffierten und rot umrandeten öffentlichen Spielflächen einschließlich deren Mobiliars"</i> bestehen bezüglich der Umsetzung der im Bebauungsplan VI-02-35b beschriebenen Maßnahmen aus Sicht der SE Finanzen keine Bedenken.</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		Unter Berücksichtigung der Festlegung in VIII Nr. 3 des Bebauungsplans - Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung - möchte ich Ihnen mitteilen, dass im Haushaltsplan für diese Maßnahme keine Mittel eingestellt wurden; dies wäre für eine künftige Investitionsplanung ggf. zu berücksichtigen.	
19.	11.01.24	BA - Jugend (Jugendhilfeplanung)	
		VIII.4.1 Soziale Infrastruktur: Nach den Kennwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird der Berechnung der Infrastrukturbedarfe eine durchschnittliche Geschossfläche von 100 m ² je Wohnung zugrunde gelegt. Bei einer vorgesehenen Geschossfläche für Wohnnutzungen von rund 15.700 m ² bedeutet dies rechnerisch die Realisierung von 157 Wohneinheiten. Unter der Annahme einer Belegung von zwei Personen je Wohneinheit ergeben sich 314 Einwohner. Daraus resultiert nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Bedarf von 15 Kitaplätzen, 17 Grundschulplätzen, 314 m ² öffentlicher Spielfläche und 1.884 m ² wohnungsnaher Grünfläche. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur finanziellen Beteiligung an der Herstellung benötigter sozialer und grüner Infrastrukturfolgeeinrichtungen bei nachgewiesenem Bedarf im Rahmen der Angemessenheit.	Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich. Nach aktuellem Planungsstand sind für die Jugendwohneinrichtung eine Wohnfläche von 232 m ² vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend den Ergebnissen der Abstimmungen redaktionell ergänzt. ⇒ Redaktionelle Korrektur der Planbegründung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern wird die Vorhabenträgerin zur Kitaversorgung eine Verbundpflegestelle mit 10 Plätzen und einer Freifläche in das Vorhaben integrieren. Grundlage sind die Richtlinien und sonstigen Vorgaben Berlins und Bestimmungen des SGB VIII. Statt der verbleibenden 5 Kitaplätze soll in Abstimmung mit dem Jugendamt eine inklusive Jugendwohneinrichtung für 8 Plätze und zusätzlich einem Wohnplatz für die Betreuer*innen mit einer Wohnfläche von 251 m² im 1. Obergeschoss vorgesehen werden, die Nutzung von Außenflächen soll möglich sein. Gesetzliche Grundlagen dafür sind §§ 27, 41 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII i. V. m. § 34 SGB VIII sowie für weitere Leistungen zur sozialen Teilhabe gemäß §§ 76, 113 SGB IX i. V. m. § 134 SGB IX.</p> <p>Sollte für die inklusive Jugendwohneinrichtung kein Bedarf mehr bestehen, kann die Fläche auch für andere Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden. Voraussetzung dafür ist die explizite Bestätigung des Jugendamtes zur veränderten Bedarfssituation.</p>	
		<p>Nach bisherigem Abstimmungsstand können die Grundschulplätze im Bestand untergebracht werden.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
20.	12.01.24	BA - Amt für Soziales	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>In Bezug des Bebauungsplans 2-35b VE für das Grundstück in der Köpenicker Straße 11, 12 im Planungsraum 02300316 Köpenicker Straße möchte sich das Amt für Soziales für die Bereitstellung von Wohnungen im Geschützten Marktsegment (GMS) und für das Modellprojekt Housing First aussprechen, um wichtigen und notwendigen Wohnraum für Menschen in prekären Lebenslagen zu schaffen.</p> <p>In den folgenden Punkten möchten wir fachlich begründen, warum die Integration dieser spezifischen Wohnformen in die Planung von herausragender Bedeutung ist.</p> <p>Soziale Verantwortung und gesellschaftlicher Bedarf</p> <p>Die Anmeldung von Wohnungen im Geschützten Marktsegment sowie für das Modellprojekt Housing First entspricht einer grundlegenden sozialen Verantwortung gegenüber vulnerablen Gruppen in unserer Gesellschaft. Das Geschützte Marktsegment zielt darauf ab, Menschen mit besonderen Bedürfnissen angemessenen und stabilen Wohnraum zu bieten. Das Housing-First-Modell wiederum bietet obdachlosen Menschen direkten Zugang zu einer eigenen Wohnung, kombiniert mit bedarfsgerechten Unterstützungsleistungen. Beide Wohnformen tragen zur lebensweltlichen Stabilität bei und sind Antworten auf dringende soziale Bedürfnisse, die auf dem Wohnungsmarkt immer noch nicht hinreichend abgedeckt sind.</p> <p>Inklusion, Integration und Verhinderung von Obdachlosigkeit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben unterliegt den Regelungen des Berliner Modells zur Bereitstellung bzw. Finanzierung von Wohnfolgeeinrichtungen. Die daraus resultierenden Anforderungen werden als angemessen beurteilt. Die darüber hinaus angeregten Maßnahmen werden durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk geprüft. Eine Verpflichtung auf Umsetzung besteht nicht. Wird im weiteren Verfahrensverlauf die Möglichkeit zur Umsetzung von Maßnahmen eröffnet, hat dies keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Erschließung des Gebäudes und die Wohnungen sind den Vorgaben des § 50 der BauO Bln gemäß barrierefrei geplant. Weitergehende Verpflichtungen bestehen nicht.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Das GMS sowie das Housing-First-Modell tragen maßgeblich zur sozialen Inklusion bei, indem sie Menschen, die aufgrund von finanziellen oder sozialen Herausforderungen Schwierigkeiten beim Zugang zu angemessenem Wohnraum haben, eine Basis bieten. Dies hilft ihnen dabei, eine stabile Lebensgrundlage aufzubauen, sich zu integrieren und einen sicheren Rückzugsort zu haben, der essenziell für die Entwicklung und das Wohlbefinden jedes Einzelnen ist.</p> <p>Letztlich fördert die Integration solcher Wohnformen in städtebauliche Pläne ein inklusives Umfeld, in dem jeder Einzelne unabhängig von seiner Lebenssituation und seinen Bedürfnissen an der Gemeinschaft teilhaben kann.</p> <p>Rechtliche Grundlagen und Verpflichtungen</p> <p>Die Integration dieser Wohnformen findet ihre Unterstützung in verschiedenen rechtlichen Rahmenbedingungen wie dem Sozialgesetzbuch (SGB), insbesondere SGB XII und SGB IX sowie dem UN-Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen. Diese Rechtsgrundlagen verpflichten zur Förderung von inklusiven Wohnformen und zur Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum für vulnerable Gruppen:</p> <p>a) Kooperation zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo), den Berliner Bezirksämtern und der Wohnungswirtschaft</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der seit 1993 bestehende Kooperationsvertrag zum „Geschützten Marktsegment“ zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo), den Berliner Bezirksämtern und der Wohnungswirtschaft (siehe Anlage 1) wurde am 01.11.2003 neu gefasst. Es handelt sich dabei um eine Vereinbarung zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Land Berlin, auf deren Grundlage Wohnungen angeboten, vermittelt und für Marktsegment-Mieter*innen dauerhaft gesichert werden. Die Miethöhen der Wohnungen müssen angemessen im Sinne der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II (ALG II-Empfängende) und §§ 35 und 36 SGB XII (Sozialhilfe) sein (AV-Wohnen).</p> <p>b) Umsetzung des Berliner Masterplans zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030</p> <p>Deutschland hat sich dazu verpflichtet, die 17 globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung der Agenda 2030 - Sustainable Development Goals (SDGs) - umzusetzen. Mit dem Berliner Masterplan (siehe Anlage 2) soll das SDG 1 „Keine Armut“ bis 2030 in Berlin umgesetzt bzw. angestrebt werden. Das Prinzip „Housing First - Zuerst eine Wohnung!“ soll hier als Leitmotiv gelten, um die staatliche Fürsorge, die</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>derzeit oft mit einer Entmündigung der Betroffenen einhergeht, auf Selbstermächtigung und Emanzipation auszurichten. Dafür wird entsprechender Wohnraum benötigt, der die Umsetzung von Housing First ermöglicht.</p> <p>c) UN-Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen</p> <p>Als Vertragsstaat dieses Übereinkommens ist Deutschland verpflichtet, die in diesem Dokument festgelegten Rechte umzusetzen. Dies beinhaltet auch die Förderung von inklusiven Wohnformen und die Bereitstellung von Unterstützung für Menschen mit Behinderungen, um ihnen ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen (siehe Anlage 3 - Artikel 19 UN-BRK).</p> <p>Das GMS ist eine spezifische Maßnahme innerhalb der Wohnraumförderung, die darauf abzielt, u. a. dieser Bevölkerungsgruppe stabilen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Detail bedeutet dies, dass die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen nicht nur eine Option ist, sondern eine gesetzliche Verpflichtung für staatliche und kommunale Behörden. Diese Verpflichtung umfasst die Schaffung von barrierefreiem und</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Förderung von unterstützenden Maßnahmen, die es Menschen mit Behinderungen ermöglichen, eigenständig zu leben und an der Gesellschaft teilzuhaben.</p> <p>Das GMS ist dabei ein Instrument, das es ermöglicht, dieser Verpflichtung nachzukommen, indem es speziell auf die Bedürfnisse von Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen eingeht. Diese Maßnahme erleichtert den Zugang zu geeignetem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, indem es finanzielle Unterstützung und Fördermittel für die Schaffung und Bereitstellung entsprechender Wohnungen gewährt.</p> <p>Den rechtlichen Rahmen bildet hier das SGB IX, welches das Ziel der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am gesellschaftlichen Leben verfolgt und ihnen das Recht auf individuell angepasste Hilfen und Wohnformen gewährt, die ihren Bedürfnissen entsprechen.</p> <p>Die Berücksichtigung dieser Aspekte in der städtebaulichen Planung und im Bebauungsplan 2-35b VE trägt somit nicht nur zur sozialen Integration bei, sondern entspricht auch geltenden Rechtsnormen und den internationalen Verpflichtungen Deutschlands.</p>	
21.	17.01.24	BA - Bau- und Wohnungsaufsicht	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>1. Abstandflächen: 1.1.) Das Vorhaben löst gemäß den Planbegründungen keine Abstandflächen auf benachbarten Grundstücken aus. Eine entsprechende Unterlegung dieser Aussage durch eine nachvollziehbare und prüf-fähige Planvorlage mit Darstellung der (tatsächlichen und im Rahmen der textlichen Festlegungen möglichen) Abstandflächen erfolgt im Rahmen der Planbegründungen nicht.</p> <p>Insbesondere erscheint diese Aussage aufgrund der textlichen Festlegungen Nr. 2.4 (Zulässigkeit von Dachaufbauten wie Treppenräume und Aufzugsanlagen) und Nr. 2.5 (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe bis zu 1,50 m) zumindest zweifelhaft. Der unter Nr. 2.5 gemachte Zusatz <i>"Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandflächen sind einzuhalten"</i> führt m. E. dazu, dass insbesondere zum Grundstück Köpenicker Str. 10a hin nahezu keine Anlagen dieser Art errichtet werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine aussagekräftige Planvorlage mit der Darstellung der Abstandflächen sowie eine entsprechende Erläuterung wird in der Planbegründung ergänzt.</p> <p>Gemäß § 6 Abs. 6 Satz 3 BauO Bln bleiben bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet sind, bei der Bemessung von Abstandflächen außer Betracht. Diese Regelung wurde mit dem 3. ÄndG. 2017 eingefügt. Dachaufbauten wie Treppenräume und Aufzugsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe bis zu 1,50 m sind demnach bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze ohne Abstandflächen zulässig. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 (Zulässigkeit von Dachaufbauten wie Treppenräume und Aufzugsanlagen) und Nr. 2.5 (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe bis zu 1,50 m) bleiben daher unverändert bestehen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>1.2.)</p>	<p>Die zusammenfassenden Ausführungen werden zunächst zur Kenntnis genommen. Im Folgenden wird auf die benannten Aspekte eingegangen.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Gemäß den Ausführungen in dem Begründungsentwurf entstehen abstandsflächenrechtliche Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich unzulässiger Abstandsflächenüberlagerungen an folgenden Stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zwischen der vorspringenden Bebauung auf mittlerer Tiefe des südöstlichen Seitenflügels und der rückwärtigen, eingeschossigen Einzelhandelsfläche Begründung (Seite 43 / V.2.3.1. Nr. 1): Die Einzelhandelseinrichtung hat daher zu dem von den Abstandsflächenüberlagerungen bzw. von der Abstandsfläche auf dem Gebäude betroffenen Bereich im Innenhof keine zur Belichtung notwendigen Fenster. Vor diesem Hintergrund sind keine Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes betroffen. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz einer durch die Baukörperausweisung ermöglichten Abstandsflächenverkürzung als ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln gewahrt. b) zwischen dem hervortretenden Gebäudeteil des südöstlichen Gebäudeflügels und der Bebauung entlang der Köpenicker Straße Begründung (Seite 44 / V.2.3.1. Nr. 2): Im Gebäudeteil an der Köpenicker Straße ist nach Norden ein Erschließungskern betroffen und nur ein kleiner Teil einer Wohnung. Es besteht für diese Wohnung bzw. das Zimmer die 	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Möglichkeit, ein zur Belichtung notwendiges Fenster außerhalb des von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Bereiches anzuordnen. Dies ist auch für die Eckwohnung des vorspringenden mittigen Gebäudeteils möglich. Diese kann mit den zur Belichtung notwendigen Fenstern nach Westen orientiert werden.</p>	
		<p>Weitere Begründungen zu den beabsichtigten Abstandsflächenüberlagerungen finden sich auf Seite 45.</p> <p>Hierzu wird seitens des BWA folgendes ausgeführt:</p> <p>Allgemein:</p> <p>Der unter Abbildung 4 dargestellte Plan zu Abstandsflächen ist in der vorliegenden Version ungeeignet, die angegebenen Abstandsflächenüberdeckungen abschließend zu beurteilen. So erscheint insbesondere die dargestellte Abstandsfläche des eingeschossigen Gebäudeteils falsch, da die Mindestabstandsfläche gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln 3 m beträgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abstandsflächenplan in der Begründung wird fortgeschrieben.</p>
		<p>Zu 1.2.a)</p> <p>Grundsätzlich kann der Begründung seitens des BWA gefolgt werden.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Zu 1.2.b)</p> <p>Abstandsflächen dürfen sich nach § 6 Abs. 3 Halbs. 1 BauO Bln nicht überdecken, weder ganz noch teilweise. Notwendig ist vielmehr eine Freifläche, die der Summe beider Abstandsflächen entspricht. Die Vorschrift ist vor allem bedeutsam für Abstandsflächen zwischen Gebäuden, die sich auf demselben Grundstück befinden. Die Ausnahmetatbestände werden in § 6 Abs. 3 unter den Nr. 1 - 3 beschrieben. Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen kann zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Zu den Ausführungen in der Begründung: Es wird dargelegt, dass <i>"Hinsichtlich der Belichtung und Besonnung und Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht führt die Abstandsflächenverkürzung aufgrund der möglichen Orientierung der für die Belichtung notwendigen Fenster außerhalb des von den Abstandsflächen betroffenen Bereichs zu keiner Beeinträchtigung gegenüber der Situation mit eingehaltenen Abstandsflächen."</i></p> <p>Nach Ansicht des FB Bauaufsicht wäre die Anforderung zum Nachweis einer ausreichenden Belichtung und Besonnung z.B. durch textliche Festsetzung o.ä. im Bebauungsplan zu sichern, da Lage und Ausbildung der Räume / Grundrisse im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht zwangsläufig zum Prüfumfang gehören, nachträgliche Änderungen ggfs. bauordnungsrechtlich</p>	<p>Zwischen dem hervortretenden Gebäudeteil des südöstlichen Gebäudeflügels und der Bebauung entlang der Köpenicker Straße wäre gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln ein Abstand von insgesamt 18 m erforderlich. Die Abstandsflächenüberlagerung beträgt 3,9 m in einer Tiefe von 5,7 m. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der Abstandsflächenverkürzung als ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln gewahrt. In dem Gebäudeteil an der Köpenicker Straße sind im EG hofseitig ausschließlich der Erschließungskern und ein Foyer verortet. Im 1. OG ist neben dem Erschließungskern zudem ein Teil einer Wohnung (nach Projektplanung Raum O1-W-17-02) mit einem Fenster von der Abstandsflächenüberlagerung betroffen. Für diesen Raum wird mittels erneuter gutachterlicher Berechnung der Tageslichtversorgung (Krebs+Kiefer 2026) nachgewiesen, dass trotz Betroffenheit durch Überschreitung der Abstandsflächen für die im Einflussbereich der Abstandsflächenüberlagerung liegenden Wohnräume hinreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Im Erdgeschoss des hervortretenden Gebäudeteils des südöstlichen Gebäudeflügels wird Wohnnutzung ebenfalls erst ab dem 1. OG realisiert. Für diese Eckwohnung ist es ebenfalls möglich, ein zur Belichtung notwendiges Fenster außerhalb der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Bereichs anzuordnen, indem dieses nach Westen</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>verfahrensfrei sind und von daher nur auf diese Weise (Festsetzungen zu Grundrissen und ausreichenden Fensterflächen) sichergestellt werden kann, dass die im Begründungsentwurf genannten Voraussetzungen auch tatsächlich umgesetzt werden (müssen).</p> <p>In diesem Sinne sind die dargestellten Abstandsflächenverstöße aus bauordnungsrechtlicher Sicht dann zustimmungsfähig, wenn für die in den Überlagerungsbereichen liegenden Aufenthaltsräume von Wohnungen gesichert wird, dass die erforderliche ausreichende Belichtung / Belüftung / Besonnung nicht ausschließlich über Fenster der betroffenen Wandseite oder -bereiche erfolgt.</p>	<p>ausgerichtet wird. Eine entsprechende Sicherung der Grundrissanforderungen wird im Durchführungsvertrag erfolgen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Gewerbeeinheit von etwa 163 m² Größe. Um die Tageslichtqualität in den Gewerberäumen zu überprüfen, wurde eine Simulation der Tageslichtqualität im Rahmen eines Gutachtens durch Krebs + Kiefer durchgeführt. Gemäß Punkt 5.1 ASR A3.4 ist die Anforderung nach ausreichend Tageslicht in Arbeitsräumen erfüllt, wenn am Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient größer 2%, bei Dachoberlichtern größer 4 % erreicht wird oder ein Verhältnis von lichtdurchlässigen Fenster-, Tür- oder Wandflächen bzw. Oberfläche zur Raumgrundfläche von mindestens 1:10 (entspricht ca. 1:8 Rohbaumaße) eingehalten ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung eine Fläche von 163 m³ und einen Flächenanteil lichtdurchlässiger Oberflächen von mind. 28 m², womit die Anforderungen für Tageslicht in Arbeitsräumen gemäß ASR A3.4 trotz der Abstandsflächenunterschreitung erfüllt sind. Eine Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse ist somit gewährleistet.</p> <p>Somit kann eine ausreichende Belichtung des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplans als gewährleistet betrachtet werden. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist entbehrlich.</p> <p>⇒ Ergänzung der Planbegründung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die in der o.g. Begründung vorhandenen Ausführungen zu "Brandschutz" sind aus Sicht der Bauaufsicht nur bedingt nachvollziehbar (Seite 45).</p> <p>Der Brandschutz gehört weiterhin zu den Zielen des § 6. Diese Zielsetzung kommt auch durch die Verzahnung der Bestimmungen zur Lage der Abstandsflächen mit den Abständen nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 zum Ausdruck (§ 6 Abs. 2 Satz 1). Im Übrigen ist für das Bauvorhaben unabhängig von den in der Planbegründung enthaltenen Aussagen der Brandschutz durch einen anerkannten Prüfenieur für Brandschutz zu prüfen.</p>	<p>Die Ausführungen zum Brandschutz in der Planbegründung werden klarstellend überarbeitet und der Brandschutz als rechtsgültiges Ziel gemäß § 6 der Berliner Bauordnung deutlicher dargestellt.</p> <p>⇒ Redaktionelle Ergänzung der Planbegründung</p>
		<p>Ausführungen zu Sozialabstand / Durchlüftung: Die pauschale Aussage, <i>"dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Sozialabstand zu gewährleisten"</i> bleibt unbegründet und kann ebenso wie die Aussage zur Zumutbarkeit der Einblickmöglichkeit von gegenüberliegenden Wohnungen mit dem benannten Maß von lediglich 6 m im vorliegenden Fall nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Allerdings bleibt anzumerken, dass auch bei Anerkennung des Sozialabstandes als Schutzziel im Interesse nachbarlichen Wohnfriedens zu beachten ist, dass das Abstandsflächenrecht hierzu aufgrund seiner Regelungen z.B. in Hinblick auf Einsichtsmöglichkeiten nur einen beschränkten Beitrag leisten kann. Dies bedeutet jedoch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird hinsichtlich folgender Schutzgüter ergänzt:</p> <p><u>Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand):</u> Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüberdringen und störend wirken können. Dabei handelt es sich um ein Rechtsgut, das nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		nicht, dass Einblickmöglichkeiten innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen in jedem Fall hingenommen werden müssen.	Bei höheren Gebäuden ist regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich, um den entsprechenden Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens zu gewährleisten. Gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauO Bln beträgt der Mindestgrenzabstand bei niedrigen Gebäuden mindestens 3 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m. Dieser reicht nach Auffassung des Gesetzgebers als absoluter Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich aus und stellt damit einen Anhaltspunkt dar, dass bei Einhaltung der Sozialabstand gewährleistet ist. ⇒ Ergänzung der Planbegründung
		<p>2) erforderliche Kinderspielplätze</p> <p>Lt. Planungs Begründung soll die Fläche N1 N2 N3 N4 N5 N6 N1 überwiegend als Terrasse und zur Anlage von "Spielflächen" dienen (Seite 50, 1. Absatz) bzw. als private Spielplatzfläche gemäß BauO Bln genutzt werden (Seite 50, 6. Absatz). Desweiteren soll die Dachfläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 vor allem im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Freifläche als grün eingebettete private Spielfläche gemäß der BauO Bln dienen (Seite 50, 4. Absatz). Hierzu wird seitens des BWA folgendes ausgeführt:</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln sollen je Wohnung mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr</p>	<p>Dem Hinweis wird nachgekommen. Die Planung wird hinsichtlich der erforderlichen ebenerdigen Kinderspielplätze überarbeitet.</p> <p>Die nach BauO Bln nachzuweisenden erforderlichen Kinderspielplätze von 744 m² werden in der Gesamtheit ausweislich der Vorhabenplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist, nachgewiesen: Auf die Spielfläche auf der südöstlichen Dachfläche wird verzichtet. Stattdessen sind 760 m² nutzbare Spielfläche im Innenhof vorgesehen.</p> <p>Weiterhin ist der tatsächlich zu erwartende Bedarf an Spielflächen weiter reduziert, da das Vorhaben über einen relativ hohen Anteil kleiner Wohnungen verfügt, die nicht für Familien vorgesehen sind und daher aller Voraussicht nach eine deutlich verringerte Nachfrage</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) Nr. 2 (2) ist für die Festlegung der Größe des jeweiligen Kinderspielplatzes § 8 Absatz 2 Satz 4 BauO Bln zugrunde zu legen. Dies sind (siehe oben) je Wohnung mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche, die als Fläche den Kindern tatsächlich zum Spielen zur Verfügung steht. Zugangswege außerhalb des Kinderspielplatzes rechnen nicht zur nutzbaren Spielfläche. Das gleiche gilt für Flächen mit Bepflanzungen. Standort und Größe wird in Nr. 2, die Ausstattung der privaten Spielplatzflächen in Nr. 3 der unter b) o.g. Vorschrift geregelt. Gemäß Nr. 2 Abs. 1 der AV Notwendige Kinderspielplätze, sollen Kinderspielplätze ebenerdig angelegt werden.</p> <p>Die benannten Vorgaben der BauO Bln sowie der AV Notwendige Kinderspielplätze werden bei der genannten Anzahl von 186 Wohnungen (entspricht einer Spielplatzfläche von 744 m²) weder in der Größe noch in der Lage (nicht ebenerdig) eingehalten, öffentliche Spielflächen können aus bauordnungsrechtlicher Sicht als anrechenbare Kompensation nicht in Ansatz gebracht werden. Aus Sicht der Bauaufsicht ist hier eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich.</p>	<p>nach Spielflächen auslösen werden. Dies ist Gegenstand bereits abgeschlossener Abstimmungen zwischen dem Stadtentwicklungsamt und dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der Spielflächen gemäß BauO Bln und AV Notwendige Kinderspielplätze sicherzustellen.</p> <p>Die Spielflächen im Innenhof sind anteilig ebenerdig sowie auf der Dachfläche des Einzelhandels verortet. Die konzeptionelle Freiraumgestaltung sieht die Anordnung im zentralen Bereich des Innenhofs unter Ausnutzung des Gefälles zwischen Dachfläche und Erdboden für eine landschaftliche Gestaltung vor. Der sich ergebende Höhenversprung wird konzeptionell in das Spielplatzkonzept eingebunden. Die Spielflächen werden somit einer ebenerdigen Spielfläche gemäß AV Notwendige Kinderspielplätze als gleichwertig beurteilt.</p> <p>⇒ Anpassung der Planzeichnung und Korrektur der Planbegründung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl; Abstellmöglichkeiten für Fahrräder</p> <p>Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl</p> <p>Gemäß der Planbegründung Nr. IV.5.3 ist eine TG mit 39 Stellplätzen geplant, wobei lt. Seite 53 sowie Seite 66 <i>"insgesamt 2 Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende (für Einzelhandelsnutzung) vorzusehen sind, die in der Tiefgarage untergebracht werden."</i></p> <p>Hierzu wird seitens des BWA folgendes ausgeführt:</p> <p>Lt. Planungs begründung sind im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen (bspw. Dienstleistungen, Büros, o.ä.), kulturelle bzw. soziale Nutzungen (bspw. Galerien oder Ateliers), Räumlichkeiten für eine Kindertagespflegesteile sowie weitere untergeordnete gebäudewirtschaftliche Nutzungen vorgesehen. Es ist von daher davon auszugehen, dass die für den Einzelhandel vorgesehenen 2 Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende diesen Bedarf nicht mit abdecken. Hier ist die gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für</p>	<p>Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind zwei Parkplätze in der Tiefgarage für schwer gehbehinderte Personen und Rollstuhlfahrer vorgesehen. Die endgültige Anzahl der Stellplätze wird jedoch erst im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgelegt.</p> <p>⇒ Korrektur der Planbegründung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Fahrräder (AV Stellplätze) erforderliche Anzahl an diesbezüglichen Stellplätzen nachzuweisen. Da es sich um einen Neubau handelt, sollten die erforderlichen Stellplätze im vorliegenden Fall auf dem Grundstück selbst unter Beachtung der vorgenannten AV nachgewiesen werden. Aus Sicht der Bauaufsicht erscheint es sinnvoll, dies als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festzuhalten.</p>	
		<p>Abstellmöglichkeiten für Fahrräder</p> <p>Gemäß Planbegründung erfolgt auf Seite 29 folgendes zum Thema Abstellmöglichkeiten für Fahrräder folgende Aussage: <i>"Ferner sieht die Planung im Untergeschoss eine Tiefgarage mit voraussichtlich 274 Fahrradstellplätzen vor"</i>.</p> <p>Hierzu wird seitens des BWA folgendes ausgeführt:</p> <p>Lt. Planungs-begründung sind in dem Gebäude 186 Wohnungen sowie im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen (bspw. Dienstleistungen, Büros, o.ä.), kulturelle bzw. soziale Nutzungen (bspw. Galerien oder Ateliers), Räumlichkeiten für eine Kindertagespielgestelle sowie weitere untergeordnete gebäudewirtschaftliche Nutzungen vorgesehen. Es ist von daher davon auszugehen, dass die für das Bauvorhaben vorgesehenen 274 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder den gemäß</p>	<p>Für eine textliche Festsetzung zur genauen Anzahl der Fahrradstellplätze im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Ferner erscheint dies im Bebauungsplan ohnehin nicht zweckmäßig, da eine abschließende Beurteilung erst aus dem Genehmigungsverfahren resultieren wird.</p> <p>⇒ Keine Planänderungen</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der unter 3.a genannten AV Stellplätze herzustellenden Bedarf eventuell nicht vollständig abdeckt.</p> <p>Eine genaue Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist mit der vorgelegten Planungsbegründung nicht möglich, da sowohl Wohnungsgrößen als auch die weiteren Nutzungen in Art und Größe (Ausnahme Einzelhandel) nicht genau bestimmt werden. Die Anzahl der herzustellenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder müssen den Richtzahlen der Anlage 2 der AV Stellplätze, die Herstellung muss gemäß den in der AV unter Nr. 2.4 benannten Kriterien erfolgen.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht erscheint es sinnvoll, die Einhaltung der Anforderungen als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festzuhalten.</p>	
		<p>4. Schallschutz</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die bauordnungsrechtlichen Aspekte des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm (§ 15 BauO Bln) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung gefunden haben und eine Einhaltung der Schallschutzanforderungen bzw. Immissionsgrenzwerte gewährleistet ist.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des Berliner Lärmleitfadens 2021 wurden im Bebauungsplanverfahren die lärmschutzrelevanten Bestimmungen beachtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind darüber hinaus die entsprechenden Bestimmungen der DIN 4109 zum baulichen Schallschutz einzuhalten. Dazu trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE keine Regelungen, da dazu auf der Bebauungsplanebene keine Notwendigkeit besteht.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
22.	31.01.24	<p>BA - Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat</p>	
		<p>zum o.g. Vorhaben nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:</p> <p>Sachgebiet Immissionsschutz</p> <p>Die Stellungnahme zum Immissionsschutz bezieht sich auf die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes, welches für den B-Plan 2-35b VE festgesetzt werden soll. Gewerbelärm In dem plausiblen Gutachten „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b "Köpenicker Straße 11/12" der nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Stelle werden die geplanten Gewerbelärmemissionen benannt (Lieferverkehr Nahversorger, Tiefgarage, Technische Anlagen) jedoch aufgrund von unbekannt Details der technischen Anlagen (z.B. Kälte- und Klimaanlage, Wärmepumpen, Lüftungen) nur teilweise bewertet. Die rechnerische Beurteilung erfolgte nur für den Lieferverkehr des Nahversorgers (Ergebnisse siehe Punkt 6.1 in der Schalltechnischen Untersuchung). Einkaufswagen im Außenbereich wurden nicht untersucht und sind zu vermeiden oder ggf. ergänzend schalltechnisch zu bewerten.</p> <p>Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten eingehalten unter der Vorausset-</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und durch teils ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Regelung zur Anlieferung nur Außerhalb der Nachtzeit (d.h. zwischen 06.00 Uhr und 22.00) Uhr ist bereits Gegenstand des Durchführungsvertrages. - Die Nutzung der Tiefgarage ist nur durch die Bewohnerschaft und ggf. ergänzend durch Bewohnerschaft der umliegenden Quartiere zulässig. Andernfalls ist durch eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden. Die Bereitstellung von zwei Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Menschen zur Nutzung des Einzelhandels steht diesem nicht entgegen, da diese aufgrund ihrer untergeordneten Nutzung als geringfügig einzuordnen sind und daher nicht als Gewerbelärm gemäß TA Lärm zu beurteilen sind. - Im Vorhabengebiet sind ausschließlich nicht erheblich störende soziokulturelle Nutzungen zulässig. Andernfalls ist durch eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden.

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zung, dass zur Nachtzeit keine Lieferungen erfolgen, die Tiefgarage durch die Anwohner genutzt wird sowie ohne Untersuchung der technischen Anlagen. Eine detaillierte schalltechnische Bewertung bzgl. der technischen Anlagen sollte nachgereicht werden, um zu erkennen, ob Nutzungskonflikte bestehen <u>oder</u> alternativ wie in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen, so ausgelegt werden, dass sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Dies sollte im Durchführungsvertrag vereinbart werden (Empfehlung siehe Punkte 8.2.1 und 8.4 in der schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Lieferungen für alle gewerblichen Bereiche müssen zur Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) ausgeschlossen werden. Dies kann im Durchführungsvertrag vereinbart werden (siehe auch § 17 Immissionsschutz im Durchführungsvertrag und Punkt 8.4 in der schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Weiterhin sollte im Durchführungsvertrag vereinbart werden, dass keine gewerbliche Tiefgaragennutzung erfolgt oder ggf. eine entsprechende schalltechnische Beurteilung nachgereicht wird.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 2-35b VE ist weiterhin auf dem Grundstück sozio-kulturelle Nutzung vorgesehen.</p>	<p>Die Geräuschimmissionen stationärer technischer Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimaanlage) müssen vor der geplanten und der vorhandenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB(A) unterschreiten. Die genaue Lage und Dimensionierung stationärer technischer Anlagen (z.B. Lüftungs- und Klimaanlage) werden erst im Verlauf der weiteren der Objektplanung konkretisiert. Der Nachweis ist durch eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Das Abstellen von Einkaufswagen ist gemäß Projektplanung innerhalb des Verbrauchermarktes vorgesehen, da das Vorhaben bündig mit der Straßenbegrenzungslinie der Köpenicker Straße abschließt. Eine Abstellmöglichkeit auf öffentlichem Straßenland ist nicht zulässig.</p> <p>⇒ Ergänzung von Regelungen im Durchführungsvertrag</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Diese sollte keine bzw. nur geringfügige Lärmimmissionen verursachen oder andernfalls ergänzend schalltechnisch untersucht werden.</p> <p>Sofern Ergänzungen zum Gewerbelärm untersucht werden, sollte dies durch eine nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Stelle erfolgen. Diese sind online abrufbar unter:</p> <p>http://www.resymesa.de/resymesa/ReSyMeSaStart.aspx?Cookies=Checked</p> <p>Gleichgestellt sind Stellen, die vor dem 02. Mai 2013 nach § 26 BImSchG bekannt gegeben wurden.</p>	
		<p>Verkehrslärm</p> <p>Weiterhin wird der Einfluss des Verkehrslärms (Straße, Schiene und Wasser) in der Schalltechnischen Untersuchung der Firma ALB bewertet. Bezüglich des Verkehrslärms mit seinen Auswirkungen erfolgt durch das Umwelt- und Naturschutzamt keine Prüfung / Beurteilung. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Luftschadstoffe</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		Eine Prüfung / Bewertung der durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung erfolgt hier nicht, da die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegt.	
		<p>Sachgebiet Gewässerschutz</p> <p>1. Gewässerschutz</p> <p>1.1 Abwasserbeseitigung</p> <p>In den vorgelegten Unterlagen sind keine Angaben z.B. zum Abwasseraufkommen enthalten, das durch den Betrieb von Abwasseranlagen anfallen wird. Auch zu den ggf. in Frage kommenden Abwasserbehandlungsanlagen und den Abwassereinleitkonzentrationen sind keine Angaben enthalten. Da Abwasseranlagen und Abwasserbehandlungsanlagen der Anzeige- / Genehmigungspflicht nach § 38 BWG unterliegen und Einleitungen von Abwässern in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasser- / Mischwasserkanalisation) ggf. der Anzeige- / Genehmigungspflicht nach IndV i.V.m der AbwV unterliegen können, sind hierfür aufgrund der eigenständigen Verfahren textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>1.2 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</p> <p>In den vorgelegten Unterlagen sind keine Angaben zu Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen benannt. Da im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren diesbezüglich eine Auflagenerteilung möglich ist (aufgedrängtes Recht), sind hierfür textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>1.3 Niederschlagsentwässerung / -bewirtschaftung</p> <p>Die ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten liegen bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz. Daher erfolgte durch das Umwelt- und Naturschutzamt keine Beurteilung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Sachgebiet Bodenschutz</p> <p>In der Begründung zum B-Plan 2-35b sind im Kapitel II.1.8 „Altlasten/Bodenschutz“ im Wesentlichen bereits alle relevanten Punkte genannt worden. Einzig die Hinweise zur Bauwasserhaltung werden im Folgenden ergänzt sowie Hinweise zur Errichtung/Planung von Versickerungsanlagen gegeben:</p> <p>Auf Grund des erhöhten Sulfatgehaltes wird eine Abstimmung mit der die Wasserhaltung genehmigenden Wasserbehörde notwendig werden. Eine Ableitung des Förderwassers auf dem wirtschaftlichsten Wege wird ausdrücklich widersprochen. Die Entscheidung der</p>	<p>Die Hinweise werden der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		Ableitung trifft die Wasserbehörde in Kooperation mit der bezirklichen Bodenschutzbehörde. Ausschlaggeben hierfür werden die Analysenwerte des Förderwassers sein. Zum Bau von Versickerungsanlagen wird angemerkt, dass im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen/Rigolen, etwaige anstehende anthropogene Auffüllungen durch sauberes unbelastetes ZO-Bodenmaterial auszutauschen sind.	
		Sachgebiet Klimaschutz /	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. ⇒ Keine Planänderung
		Sachgebiet Naturschutz Den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2-35b VE wird grundsätzlich zugestimmt. Der Begründungstext ist jedoch in den folgenden Punkten zu überarbeiten: IV.4.3 Dachbegrünung: Der durchwurzelbare Bereich der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Der durchwurzelbare Bereich der Dachbegrünung wird auf mindestens 12 cm festgelegt. ⇒ Änderung der Planbegründung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen):</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz:</p> <p>Die Maßnahme „Herstellung einer störungsfreien Biberlebensstätte mit Verbesserung des Nahrungsangebotes und Schaffung von Bereichen mit Deckung zum Verbleib tagsüber“ ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg abzustimmen.</p> <p>Der gesamte Uferbereich ist während der baulichen Maßnahmen durch einen blickdichten Zaun zu schützen.</p> <p>Um die Störungen der Fauna durch Visuelle Effekte/ Bewegung/ Licht und Erschütterung so gering wie möglich zu halten, sollte auch die Beleuchtung der Baustelle eingeschränkt werden. Hier wird ein Zeitfenster von 7:00-20:00 Uhr vorgeschlagen.</p> <p>Um Kollisionen von Vögeln mit Glasfassaden an den neuerrichteten Gebäuden zu vermeiden, sind vogelfreundliche Bauweisen (Irritations- bzw. Kollisionsschutz) wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von transparenten Flächen an exponierten Stellen - Anbringen von Markierungen - Verwendung alternativer Materialien und Konstruktionen 	<p>Die Maßnahme „Herstellung einer störungsfreien Biberlebensstätte mit Verbesserung des Nahrungsangebotes und Schaffung von Bereichen mit Deckung zum Verbleib tagsüber“ ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg abgestimmt. Die Sicherung des Biberhabitats wird ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück erfolgen und im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Hinweise zum Vogelschutz werden zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Regelungen zur Baustelleneinrichtung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		umzusetzen. VIII.1.5 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten: Vor der Baustelleneinrichtung ist ein massiver, blickdichter, mindestens 2 m hoher, geschlossener Bauzaun mit Tür o. ä. zu Kontrollzwecken um den gesamten Uferbereich aufzustellen.	
23.	02.02.24	BA - Abt. Familie, Personal, Diversity, Straßen- und Grünflächen, Straßen- und Grünflächenamt	
		Rechtsgrundlage: Grundstückseigentümer, Grünanlagengesetz, Nachbarschaftsgesetz. Weitere Grundlagen: BaumSchVO, Baumschutz nach DIN 18920 und RAS LP 4 Fachbereich Bauen/Planung und Grünflächenunterhaltung: Eine Erschließung des Gebäudes mit Medien und Fahrzeugen über die zukünftig gewidmete Grünanlage wird ausgeschlossen. Weitergehende Erschließung regelt IV.3.2. Geh- und Radfahrrechte.	Eine Erschließung des Gebäudes über die geplante öffentliche Grünfläche ist nicht vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung geothermischer Wärmeenergie wird derzeit durch die Vorhabenträgerin geprüft. Ausschluss oder Sicherung rein unterirdischer Anlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachgeordneten Genehmigungsplanung. ⇒ Keine Planänderung
		In Bezug auf Fensterrecht ist folgendes zu beachten: Lärm im zulässigen gesetzlichen Rahmen ausgehend von der gewidmeten Grünanlage/Spielplatz ist seitens der Anwohnerschaft hinzunehmen. Wohn- und Schlafräume sollten unter diesem Aspekt nicht zur gewidmeten Grünanlage verortet werden bzw. müssen	Die mit der Nutzung von Grünanlagen ggf. einhergehenden Geräuschmissionen können weiterhin nach dem Landesimmissionsrecht im Beschwerdefall vom zuständigen Fachamt geprüft werden. In diesem Zusammenhang erfolgen die Beurteilungen nicht nur nach dem Bundes- sowie Landesimmissionsrecht, sondern auch nach dem Ordnungsrecht. Ebenso

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Maßnahmen des passiven Schallschutzes getroffen werden, die zukünftige Konflikte vermeiden. Aus diesem Grund sind auch Balkone, die in den Bereich des öffentlich gewidmeten Bereichs hineinragen nicht zu genehmigen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.</p>	<p>findet das Grünanlagengesetz, insbesondere auf die beabsichtigte Widmung nach § 2 GrünanlG Berlin Anwendung.</p> <p>Im Nachgang der Behördenbeteiligung erfolgten weitere Abstimmungen zwischen dem Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung und dem Straßen- und Grünflächenamt unter Einbeziehung der Vorhabenträgerin. Im Zuge dessen konnten die grundsätzlichen Vorbehalte des SGA zur Anordnung von zur öffentlichen Grünfläche gerichteten Balkonen teils entkräftet werden.</p> <p>In der Gesamtschau beurteilt der FB Stadtplanung die Anordnung von Balkonen in angemessener Dimensionierung auch unter Berücksichtigung potenzieller Lärmkonflikte als sinnvoll und umsetzbar. Ein vollständiger Verzicht auf Balkone an den zur Grünfläche gerichteten Seite wäre aus städtebaulicher Hinsicht nicht angemessen, er wäre ebenso wie der Verzicht auf die Anordnung von Aufenthalts- bzw. Schlafräumen an diesen Fassaden weder baukonstruktiv noch in der Umsetzung wirtschaftlich umsetzbar. Positiv zu würdigen sind vielmehr Effekte, die durch die Anordnung von Balkonen, Wohnräumen und damit „belebter/bewohnter“ Bereiche gegenüber der öffentlichen Grünfläche gegeben sind, darunter insbesondere die Sozialraumkontrolle und die Belebung des Fassadenbildes.</p> <p>Das Entstehen von der Anordnung von Balkonen grundsätzlich entgegenstehenden Konfliktsituationen, die über das in vergleichbaren innerstädtischen Lagen und städtebaulichen Situationen vorliegende Maß hinausgehen, ist auch aufgrund der geringen Größe der in Rede stehenden beiden Fassadenabschnitte nicht erkennbar.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Nach dem Bebauungsplanverfahren 2-35b VE sowie dem entsprechenden Durchführungsvertrag ist die Errichtung von 190 Wohneinheiten (Geschoßfläche 15.678 qm), darunter 30% geförderten Wohnraum sowie einer inklusiven Jugendwohneinrichtung geplant. Des Weiteren erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit die Möglichkeit der Nutzung der Grünfläche unter den betroffenen Balkonen für die Öffentlichkeit mittels der Eintragung einer Bau- last oder Grunddienstbarkeit sichern zu lassen. Nach erfolgter Prüfung der Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin hat der FB Stadtplanung entschieden, die vom Straßen- und Grünflächenamt vorgetragene Belange in Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzten Balkone unter Abwägung aller das Vorhaben betreffenden Belange zurückzustellen.</p> <p>Es ist im Bebauungsplan beabsichtigt, an den stirnseitigen Fassadenabschnitten Balkone als ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen. Gleichzeitig erfolgt eine planrechtliche Feinsteuerung durch zu ergänzende zeichnerische und textliche Festsetzungen, die die konstruktive Tiefe und Größe der Balkone sowie ihre Dimensionierung auf eine angemessene Dimensionierung begrenzt. Ein somit auf ein niedriges Maß beschränktes Auskragen von Balkonen über die öffentliche Grünfläche wird als angemessen beurteilt, da die Nutzbarkeit der Grünfläche dadurch nicht nachteilig betroffen ist. Unter den Balkonen des östlichen Gebäudeteils am Spreeufer ist zudem die Errichtung einer Biberschutzzone geplant. Die Nutzung der zu der Biberschutzzone gehörigen Fläche ist nicht für die Öffentlichkeit bestimmt, womit potenzielle Konflikte weiter entkräftet werden.</p> <p>Als privater Belang der Vorhabenträgerin ist ferner zu berücksichtigen, dass die festgesetzte Grünfläche im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
			<p>wird, obwohl sie öffentlich gewidmet und somit nutzbar sein wird. Eine weitergehende Regelung durch die Eintragung einer Baulast und ggf. Grunddienstbarkeit zumindest für diejenigen Flächen, auf die die in Rede stehenden Balkone überkragt werden, ist Gegenstand laufender Abstimmungen zwischen dem FB Stadtplanung und dem Straßen- und Grünflächenamt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin erklärt sich zudem bereit, das Defizit an beizubringender Grünfläche dem Straßen- und Grünflächenamt finanziell auszugleichen und somit die Planung sowie Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung zu ermöglichen.</p> <p>Somit muss der durch das Straßen- und Grünflächenamt vorgetragene Belang gegenüber den erläuterten städtebaulichen Belangen zurücktreten.</p> <p style="text-align: center;">⇒ Ergänzung der Planzeichnung und der Planbegründung</p>
		<p>In Bezug auf Großgehölze (Bäume):</p> <p>Diese werden auf der gewidmeten Grünanlage entsprechend den geltenden Bestimmungen in Abständen zu dem Gebäude vom SGA gepflanzt bzw. überwacht. Verschattung ist seitens der Anwohner/Nutzer/Bauherr hinzunehmen. Das Gebäude ist vor Schäden, hervorgerufen durch Baumwurzel baulich entsprechend am Gebäudefuß/Keller ausreichend zu schützen. Diese Aufgabe obliegt dem Bauherrn. Zum Schutz der Bäume erfolgt kein zweiter Rettungsweg über die öffentliche Grünanlage.</p>	<p>Ein zweiter Rettungsweg über die öffentliche Grünanlage ist nicht erforderlich. Den Belangen des Brandschutzes wird durch die Umsetzung von Sicherheitstreppehäusern entsprochen.</p> <p style="text-align: center;">⇒ Keine Planänderung</p>
24.	19.01.24	BA - Abt. Schule, Sport und Facility Management, Schul- und Sportamt	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>In besagtem Bebauungsgebiet werden u.a. Wohnungen entstehen. Es befindet sich in der Bezirksregion III, Schulregion III, Nördliche Luisenstadt. Es handelt sich um den Einschulungsbereich der Nürtlingen-Grundschule (02G18). Aus dem genannten Wohnungsbau wird Infrastrukturbedarf resultieren, den es in der nächstgelegenen Grundschule abzusichern gilt, sofern dort Platzkapazitäten vorhanden sind. In der Schulregion III ist das Angebot an Grundschulplätzen im aktuellen Schuljahr 2023/24 auskömmlich. Die Grundschulkapazität entspricht dem Grundschulplatzbedarf.</p> <p>Wir schätzen ein, dass auch die künftigen Platzkapazitäten auskömmlich sein werden, unter der Annahme, dass das Schulnetz so bestehen bleibt wie im aktuellen Schuljahr 23/24 und nächsten 24/25. Angaben und Vorhersagen über diesen Zeitraum hinaus sind uns aktuell aufgrund der unsicheren und dynamischen Prognoselage nicht möglich. Ein auf die angegebene Anzahl der Wohnungseinheiten (186 WE) aktualisiertes Berechnungsblatt erhalten Sie in der Anlage.</p> <p>Wir möchten darum bitten, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns erneut ein aktualisiertes Berechnungsblatt von uns abgefordert wird.</p>	<p>Das zum 01.02.24 vorliegende Berechnungsblatt bestätigt die Auskömmlichkeit der dem Plangebiet zugeordneten Grundschulkapazitäten. Somit bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Bitte zur erneuten Abfrage vor Baubeginn wird nachgekommen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
Sonstige Träger öffentlicher Belange			
25.	11.12.23	Berliner Verkehrsbetriebe (Zentrale Leitungsverwaltung)	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Stellungnahme Netzentwicklung:</p> <p>Freitext</p> <p>Stellungnahme Bereich Omnibus:</p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.</p> <p>Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich Köpenicker Str. hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien 165, 265, N60 und N65 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Das heißt, dass wir pro Fahrtrichtung eine Spurbreite von mindestens 3,25 m zur Verfügung haben. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltfestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken formuliert. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Verkehrsführung während der Vorhabenrealisierung ist ebenso wie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergegeben.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
26.	20.12.23	Berliner Wasserbetriebe	
		<p>Zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans 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.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Inwieweit sich aus der geplanten Nutzungsverdichtung Leitungsverstärkungen im vorhandenen Trinkwassernetz ergeben, muss nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen) geprüft werden. Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Notwendigkeit der Leitungsführung über Flächen außerhalb des Baugrundstücks, daher ist die gesonderte Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass für die Versorgung von Gebäuden im hinteren Teil des Grundstückes über eine Trinkwasserversorgungsleitung der BWB eine Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich wird.</p> <p>Aufgrund der Bebauungshöhe kann das Betreiben privater Druck-erhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche, daraus entstehende Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	
		<p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Bei Bauvorhaben im Bereich der Mischwasserkanalisation ist das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften. Regenwassereinleitungen in die Mischwasserkanalisation sind grundsätzlich nicht mehr möglich. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die BWB zugelassen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen.</p>	<p>Die Hinweise zur Niederschlagsbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung in der Objektplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist beabsichtigt und wird durch entsprechende Maßnahmen, die auch in der benannten Machbarkeitsstudie ausgeführt werden, über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Es kann ausgeschlossen werden, dass die Mischwasserkanalisation für die Abführung von Niederschlagswasser genutzt wird.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.</p> <p>Für das Plangebiet wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (VOIGT Ingenieure; Feb. 2023). Diese sieht eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück vor. Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den</p>	<p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>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 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. - Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. - Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB 	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</p> <p>×Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.</p>	
27.	06.12.23	50hertz Transmission GmbH	
		<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
28.	26.01.24 n. Fristv.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel	
		<p>Mit Schreiben vom 04. Dezember 2023 beteiligen Sie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel (WSA) als TöB an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 2-35b VE.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die in Rede stehende Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE. Der Bebauungsplan kann für diese keine Festsetzungen treffen. Da die festge-</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Mit Mail vom 20. Dezember 2023 hatte ich für die Abgabe der Stellungnahme eine Fristverlängerung auf den 26. Januar 2024 erbeten. Diese wurde mit Ihrer Mail vom 21. Dezember 2023 freundlicherweise gewährt.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorgelegten B-Plan-Entwurfs grenzt an die Spree-Oder-Wasserstraße (SOW). Die SOW ist eine Bundeswasserstraße nach § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß Art. 87 (1) Satz 1 i. V. mit Art. 89 GG und steht im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), hier vertreten durch das WSA. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§ 7 (1) WaStrG), ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 (1) WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegerechtlichen Status auf Dauer und bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann.</p> <p>Die Belange der WSV werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes erheblich berührt. Dem Entwurf des B-Planes wird nicht zugestimmt.</p> <p>Baugrenze / Überbauung WSV-Flächen / Konflikt FNP:</p>	<p>setzte Baugrenze des Vorhabens unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt, ist die Genehmigungsfähigkeit von Balkonen an dieser Fassade unabhängig vom durch den Bebauungsplan geschaffenen Planungsrecht zu betrachten.</p> <p>⇒ Änderung der Planbegründung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der Geltungsbereich des B-Planes entspricht der Flurstücksgrenze zum Eigentum der WSV. Die Baugrenze liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches deckungsgleich auf der Eigentumsgrenze zum WSV-Flurstück 84 auf Flur 25. Es ist geplant, die auf der Baugrenze geplante Bebauung (Gebäudeteil Kopfbau genannt) mit Balkonen auszustatten, die über die Eigentumsgrenze ragen sollen. Aufgrund der Verfügungslage der Bundeswasserstraßenverwaltung ist dies nicht zulässig. Das WSA als gesetzlich bestimmter Vertreter des Eigentümers des betroffenen Flurstückes stimmt einer dauerhaften Überbauung durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie jegliche Gebäudeteile nicht zu. Diese - hier: Balkone - sind vollständig bis zur Eigentumsgrenze der WSV zurückzunehmen.</p>	
		<p>Aus Sicht des WSA widerspricht die Wahl der Baugrenze dem geltenden FNP, mit der darin enthaltenen Festlegung eines von Bauungen freizuhaltenen Ufergrünzuges. Ich bitte um Prüfung des Sachverhaltes. Durch den Kopfbau wird die Ausdehnung des vom Land Berlin geplanten, durchgängigen Uferweges eingeschränkt.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für eine alternative Wegführung auf WSV-Eigentum (Brücken- bzw. Steglösung) keine Nutzungsmöglichkeit in Aussicht gestellt wird.</p>	<p>Die Bedenken, dass der Planung die Darstellungen des FNP entgegenstehen, werden nicht geteilt. Der Flächennutzungsplan als besonderes Planwerk eigener Art dient der vorbereitenden Bebauungsplanung und ist von den planenden Fachbehörden als verbindlich anzusehen. Gleichwohl erfolgen die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf, sondern sind schematischer Natur. Durch die Ausbildung eines Ufergrünzuges auf dem Baugrundstück, der den Uferbereich dominiert, wird den Darstellungen des FNP hinreichend entsprochen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Defekte Uferbefestigung / Verkehrssicherungspflicht:</p> <p>Die Uferwand an der Spree-Oder-Wasserstraße wurde durch einen vorherigen Eigentümer des Grundstückes errichtet und ist nur noch in Resten vorhanden. Die Uferwand diente allein der Nutzung und Sicherung des Grundstückes Köpenicker Straße 11 und 12 hin zur Spree-Oder-Wasserstraße. Die WSV ist nicht Eigentümer der Uferwand und ist somit nicht für diese unterhaltungspflichtig.</p> <p>Im Entwurf des B-Planes ist nicht erkennbar, wie die Sicherung des Ufers und damit der dahinter geplanten Anlagen erfolgen soll. Der Träger des Vorhabens muss beachten, dass er für die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit seiner Anlagen verantwortlich ist. Insbesondere der geplante Kopfbau muss wegen der unmittelbaren Nähe zur Wasserstraße diesen Umständen Rechnung tragen. Seitens der Verkehre auf der Bundeswasserstraße ist keine Änderung der Ufersituation durch die WSV notwendig. Die</p> <p>WSV ist nicht verpflichtet, durch Dritte herbeigeführte Zustandsänderungen durch die Errichtung von Anlagen, abzusichern. Ein neues Ufersicherungsbauwerk ist vollständig auf dem Baugrundstück zu errichten. Sofern in Erwägung gezogen wird, dieses räumlich auf dem WSV-Flurstück 84 zu errichten, ist die vorherige Eintragung einer Reallast zur Uferunterhaltung im Grundbuch des Baugrundstückes erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verantwortung für die Sicherstellung der Standfestigkeit des Vorhabens sowie bestehender Anlagen einschließlich des Ufers liegt bei der Vorhabenträgerin. Weitergehende Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Biberhabitat:</p> <p>Im Geltungsbereich ist an der Flurstücksgrenze zum WSV-Eigentum die Einrichtung einer Biberschutzzone geplant. Die Aussagen in der Planbegründung zur Ausdehnung dieser sind nicht durchgehend eindeutig. Es ist im Entwurf eindeutig zu beschreiben, dass die rechtliche Sicherung des Biberhabitats nicht auf dem Flurstück der WSV erfolgen wird. Sofern die Biberschutzzone nicht bis auf das WSV-Flurstück 84 (Flur 25) reicht und / oder die Erfüllung der Unterhaltungspflicht des WSA einschränkt, hat das WSA keine Einwände gegen die Pläne.</p> <p>Gehölzpflanzungen auf WSV-Flächen werden nicht zugestimmt. Es ist sicherzustellen, dass keine Gehölzablagerungen in die Bundeswasserstraße gelangen können. Es ist geplant, die Einrichtung der Biberschutzzone in Abstimmung mit dem WSA durchzuführen. Dies ist beizubehalten.</p>	<p>Die Maßnahme „Herstellung einer störungsfreien Biberlebensstätte mit Verbesserung des Nahrungsangebotes und Schaffung von Bereichen mit Deckung zum Verbleib tagsüber“ ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg abgestimmt. Die Sicherung des Biberhabitats wird ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück erfolgen und im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>⇒ Redaktionelle Korrektur der Planbegründung</p>
		<p>Allgemein:</p> <p>Es wird bei dieser Gelegenheit auf das Erfordernis gemäß § 31 (2) WaStrG hingewiesen, nachdem alle Benutzungen einer Bundeswasserstraße (Einleitungen, Grundwasserabsenkungen, etc.) sowie die Errichtung, der Betrieb oder die Änderung von Anlagen in, an, über usw. Bundeswasserstraßen bzw. an ihrem Ufer beim</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist mit der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen. Unabhängig davon ist eine erneute Abstimmung mit dem WSA zu suchen, sofern Belange des WSA erneut berührt sind.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		WSA anzuzeigen sind. Das WSA prüft nach Anzeige das Genehmigungserfordernis. Das WSA ist im weiteren Verfahren weiterhin zu beteiligen.	
29.	09.01.24	Vattenfall Wärme	
		Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Es besteht unsererseits großes Interesse, die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.	Es bestehen keine Einwände. ⇒ Keine Planänderung
30.	09.01.24	Polizei Berlin (Zentralstelle für Prävention)	
		Die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung: Betrachtung der Kriminalitätsslage Das Gebiet des Bebauungsplans 2-35b VE befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Polizeiabschnitts 53 und dort im Kontaktbereich 5312. Auf die bereits vorliegende Lagebeschreibung und städteräumliche Einbindung sowie die damit einhergehende Be-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. ⇒ Keine Planänderung

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>schreibung des umliegenden Bereiches wird verwiesen (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 2-35b VE Pkt. 1.3 und 2.1). Das angrenzende Gebiet ist geprägt von Einzelhandel, Bildungseinrichtungen, Bürogebäuden und Mehrfamilienhäusern. Der Sozialraum ist durch verschiedene Nutzergruppen, Nähe zu touristischen Hotspots sowie Reisende geprägt.</p> <p>Eine Recherche zur Kriminalitätslage, mit besonderem Fokus auf Delikten der Straßen-kriminalität, erbrachte keine signifikante Häufung im näheren Umfeld des zur Rede stehenden Grundstücks. Die meisten Delikte sind dem Bereich der Eigentumskriminalität, insbesondere dem einfachen Diebstahl, dem Fahrraddiebstahl sowie dem Diebstahl an und aus Kraftfahrzeugen zuzuordnen. Für die Erhebung der polizeilichen Daten wurden die angrenzenden Kontaktbereiche 5311 und 5322 in der Auswertung berücksichtigt. Den Fallzahlen liegt der Beobachtungszeitraum 01.12.22 - 30.11.23 zu Grunde.</p> <p>Die geplante Mischung von Wohnkonzepten, Einzelhandel, Gewerbeeinrichtungen und soziokulturellen Einrichtungen erfordert im Gesamtkontext ein konfliktarmes Mit- und Nebeneinander aller Nutzergruppe.</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP)</p> <p>Aufgrund der Lage zur Spree ist insbesondere in den Sommermonaten nicht nur tagsüber, sondern auch in den Abend- und Nachtstunden mit einer hohen Frequentierung von heterogenen Personengruppen zu rechnen. Eine entsprechende Beschilderung mit Nutzungsregelwerk für den öffentlich zugänglichen Uferbereich wird empfohlen.</p> <p>Das hier vorliegende Baukonzept kann zu Fremdnutzungen des zwischen den Gebäudeteilen liegenden Außenbereichs führen, welcher laut Planung den Nutzenden vorbehalten ist. Bislang sind keine Zutrittsbarrieren zwischen dem öffentlichen Uferbereich und der Innenanlage erkennbar. Es kann zu zukünftigen Fremdnutzungen und damit einhergehend zu Konflikten kommen. Daher wird eine Funktionstrennung der öffentlichen und privaten Bereiche empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus sollte bei der Planung aus polizeilicher Sicht die räumliche Nähe zu den kriminalitätsbelasteten Orten Warschauer Brücke und Görlitzer Park nicht außer Acht gelassen werden. Die kriminalitätsgeprägten Bereiche des Görlitzer Parks verlagern sich schon jetzt in die umliegenden Gebiete des angrenzenden Wrangelkieses. Es ist mit weiteren Verdrängungseffekten zu rechnen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung in der weiteren Objekt- und Freianlagenplanung zugeleitet.</p> <p>Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im Durchführungsvertrag in Hinblick auf Maßnahmen der Kriminalprävention werden als nicht erforderlich beurteilt.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nicht nur Betäubungsmittelkonsumierende, sondern auch wohnungslose Personen lassen sich vorwiegend zweckgebunden an verschiedenen Orten nieder.</p> <p>Bezugnehmend auf die vorliegenden Deliktszahlen werden entsprechende Sicherungs-vorrichtungen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge empfohlen. Am öffentlich zugänglichen Uferbereich bieten sich Fahrradabstellbügel an.</p> <p>Eine durchgehende und einheitliche Ausleuchtung, insbesondere der öffentlich zugänglichen Bereiche, scheint geeignet, um Tatgelegenheitsstrukturen und Versteckmöglichkeiten zu mindern. Des Weiteren sollten diese Gebiete barrierefrei erschlossen werden, um mobilitätseingeschränkten Personen die Begehbarkeit zu ermöglichen. Hierbei sollte auch eine ausreichende Anzahl von Sitzbänken installiert werden, welche die Nutzungsmöglichkeit des Erholungsbereiches und damit die informelle Selbstkontrolle erhöht.</p> <p>Aufgrund der innerstädtischen Nähe, insbesondere der Lage im Ortsteil Kreuzberg, sollten vor Baubeginn präventive Maßnahmen getroffen werden, welche Vandalismus, insbesondere durch Graffiti, vermeiden. Bereits bei zurückliegenden Neubauten kam es zu medial wirksamen Aktionen bezüglich der Ablehnung von Bauin-</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vestoren. Darüber hinaus sollte grundsätzlich auf eine gegen Vandalismus robuste Ausführung, insbesondere in den Außenanlagen, geachtet werden.</p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob die Belange durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder über vertragliche Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert werden können.</p>	
		<p>Verkehrsaspekte</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen keine verkehrlichen Bedenken.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Sonstige Hinweise</p> <p>Auch bei der Entwurfs- und Detailplanung des Gebäudes, seiner Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbareren Bereichen, gute Orientierung, Barrierefreiheit, generationenübergreifende Ausstattung und gute Beleuchtung hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Ich bitte um Berücksichtigung der Hinweise und um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
31.	02.01.24	<p>Berliner Feuerwehr - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</p>	
		<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.</p> <p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p><u>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</u></p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.</p> <p>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.</p>	<p>Ein Brandschutznachweis ist noch nicht erfolgt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist mit der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	
		<p>Zufahrten für die Feuerwehr:</p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.</p> <p>Geplante Bauvorhaben:</p> <p>Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung in der Objekt- und Freianlagenplanung zugeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitigen Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Löschwasserversorgung (muss sichergestellt sein, s. oben), – Einrichtungen zur Löschwasserrförderung (nur ggf. erforderlich), – die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) • Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung (ggf. erforderlich), – Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden (erforderlich), – Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung (ggf. erforderlich), – Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung (ggf. erforderlich), – betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung (ggf. erforderlich), 	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> – betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung (ggf. erforderlich). <p>Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Brandschutz auf Baustellen – Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) – Photovoltaikanlagen – Objektfunkversorgung <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p> <p>https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/</p> <p>Anlage: Stellungnahme Fachbereich Objektfunk (s. unten)</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
32.	20.12.23	Berliner Feuerwehr - Einsatzsteuerung - Informations- und Kommunikationstechnik	
		<p>Eine Überprüfung aller neu zu errichtenden Objekte auf eine ungehinderte Kommunikation im, von der fordernden BOS zu benennenden 80S-Kommunikationssystem, ist erforderlich (Erforderlichkeitsmessung).</p> <p>Die Erforderlichkeitsmessungen erfolgen nach den zum Zeitpunkt der Messdurchführung gültigen Vorgaben der fordernden BOS. Alle miteinander verbundenen Objekte oder Objektteile (gilt auch für Bestandsobjekte) werden hierbei zu einem Objekt zusammengefasst. Wird die Erforderlichkeif festgestellt, gilt diese für das gesamte zusammengefasste Objekt, wird, unabhängig der Festlegung/-en im jeweiligen Brandschutzkonzept, Bestandteil der Baugenehmigung und eine Anlage zur Kommunikationsunterstützung nach den Vorgaben der fordernden BOS ist zu errichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
33.	02.02.24 n.V.	Industrie- und Handelskammer Berlin	
		<p>Wir bedanken uns für die Einbeziehung in das erneute Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan und nehmen hierzu als Träger öffentlicher Belange für die Berliner Wirtschaft wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Bereitstellung von Ersatzflächen für Bestandsnutzungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Es ist begrüßenswert, die bisher als Brachfläche bzw. Abstellfläche vorgesehene Fläche auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE zu einem gemischten Quartier mit Gewerbeanteil zu entwickeln. Wir gehen davon aus, dass der Bezirk bzw. Projektentwickler Bemühungen anstellen wird, den bisherigen Nutzern des Baugrundstücks den Wegfall der genutzten Flächen zu in geeigneter Form zu kompensieren.</p>	
		<p>Anmerkungen zur Planung als Urbanes Gebiet</p> <p>Es ist geplant, das Baugrundstück als Urbanes Gebiet zu entwickeln. Grundsätzlich bietet diese Mischgebietskategorie ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich des Zusammenlebens im Sinne der „Berliner Mischung“ von Wohnen und Gewerbe und sichert dieses auf lokaler Ebene rechtlich ab. Die Berliner Wirtschaft spricht sich jedoch dafür aus, bei Mischnutzungen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung zu achten. Auch in der Begründung zum B-Planentwurf wird auf diesen Zweck verwiesen (S. 31): <i>„Anders als im Mischgebiet muss diese gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht zwingend gleichgewichtig sein, allerdings darf das Gebiet nicht lediglich durch eine Hauptnutzung dominiert werden. Eine ausreichende Nutzungsmischung ist dann gewahrt, wenn beide Hauptnutzungsarten eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion haben.“</i></p>	<p>Der Belang der Wohnraumschaffung ist vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden stadtweiten Überangebots an Gewerbe- und Büroflächen höher zu gewichten.</p> <p>Die geplante und über den Bebauungsplan gesicherte Nutzungsmischung entspricht dem Baugebietstyp MU (Urbanes Gebiet). Das MU ermöglicht eine gewisse Flexibilität und Integration von Wohn- und Gewerbenutzung, ohne dass eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen vorausgesetzt wird. Die Projektplanung gewährleistet die städtebauliche Charakteristik des Baugebiets MU.</p> <p>Die Gesamtabwägung berücksichtigt auch die Entwicklungen im erweiterten Betrachtungsraum. Es wurden in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Gewerbeflächen im Bezirk realisiert. Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass ein höherer Gewerbeanteil als der bereits festgelegte nicht erforderlich ist, um den Bedürfnissen des Bezirkes gerecht zu werden.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Im vorliegenden B-Planentwurf liegt der Nutzungsschwerpunkt mit 84 Prozent der Geschossfläche eindeutig auf dem Wohnen, die „städtebaulich prägende Funktion“ des Gewerbeanteils - hier des Einzelhandels - soll sich aus der „Abwicklung entlang der gesamten straßenseitigen Erdgeschosszone“ (S. 31) ergeben.</p> <p>Aus unserer Sicht eröffnet sich die Frage, ob die Möglichkeiten des Urbanen Gebiets das Gewerbe betreffend in diesem Fall ausgeschöpft sind oder ein höherer prozentualer Anteil an Gewerbe neben dem vorgesehenen Verbrauchermarkt und der Einzelhandelsnutzung im Bereich des Möglichen wäre.</p> <p>Ein höherer Anteil an Gewerberaum würde aus unserer Sicht helfen, die im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ohnehin knappen gewerblichen Flächenpotentiale zu vergrößern. Dies stünde auch im Einklang mit dem in der Begründung zum Vorhaben verwiesenen Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg. Konkret wird konstatiert (S. 22): <i>„Aufgrund der im Bezirk hohen Bevölkerungs- und Siedlungsdichte, der breiten Fächerung bereits ansässiger Unternehmen sowohl hinsichtlich ihrer Branche, ihres Umsatzes, ihrer Mitarbeiterzahl u.a. und der weiterwachsenden Attraktivität als Wirtschaftsstandort insbesondere für die Krea-</i></p>	<p>Somit wurde der Vorschlag, einen höheren Gewerbeanteil umzusetzen aufgrund der Priorisierung der Wohnraumschaffung, der bereits gedeckten Gewerbebedarfe im Bezirk sowie der Erfüllung der rechtlichen Ansprüche des Baugebietstyps MU, verworfen.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p><i>tivwirtschaft besteht grundsätzlich eine starke Knappheit an Gewerbeflächen sowie eine starke Flächenkonkurrenz zwischen Gewerbepotenzialen und anderen Nutzungen.“</i></p>	
		<p>Anmerkungen zur Gewerbenutzung und Immissionen</p> <p>Grundsätzlich ist es begrüßenswert, Raum für Dienstleistungen und den Einzelhandel (z.B. einen Verbrauchermarkt) vorzuhalten. Insbesondere der Markt kann - so das Gutachten - eine lokale signifikante Angebotslücke schließen. Gleichzeitig verweist die Schalltechnische Untersuchung auf die durch die Belieferung des Verbrauchermarkts möglicherweise erhöhte (d.h. über die Schwellenwerte hinaus) Lärmbelastung.</p> <p>Unserer Ansicht nach kann es daher sinnvoll sein, im weiteren Planungsverfahren bestimmte Regularien zur Vermeidung erhöhter Lärmemissionen zu treffen, etwa durch den Ausschluss von kraftstoffbetriebener Anlieferung im anvisierten Zeitraum. Damit würde einer zukünftigen verstärkten Nutzung deutlich immissionsärmerer elektrifizierter Lieferfahrzeuge Rechnung getragen.</p>	<p>Die prognostizierte Schallbelastung wurde gutachterlich untersucht. Es werden Maßnahmen ergriffen, um die Gewerbelärmbelastung zu beschränken, welche im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert werden. Somit ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Die Antriebsart der Anlieferung stellt einen Aspekt dar, der nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
		<p>Anmerkungen zur angrenzenden Bebauung</p> <p>Mit Realisierung des Bauvorhabens auf Grundlage des vorliegenden B-Planentwurfs würde Wohnbebauung näher an die angren-</p>	<p>Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen einer heranrückenden Bebauung für die genannten Nutzungen erkennbar.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zenden Gewerbe und Kulturstätten insb. entlang der Spree Richtung Schillingbrücke heranrücken. Dort befinden sich u.a. das Magazin der Heeresbäckerei, das Freiraumufer sowie ein Wertstoffhandel.</p> <p>Wir bitten darum im B-Planverfahren sicherzustellen, dass das Gewerbe durch heranrückenden Wohnungsbau nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.</p>	
34.	08.01.24	Stromnetz Berlin GmbH	
		<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Es befinden sich diverse 10kV-, 1kV- und Fernmelde-Kabel im öffentlichen Straßenland. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
35.	10.01.24	<p>Berliner Stadtreinigung</p>	
		<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p>Für den Bereich Müllabfuhr</p> <p>Behälterstandplätze und Transportwege Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen. Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen. Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		unterstützt Sie gern die BSR- Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.	
36.	11.01.24	IT-Dienstleistungszentrum	
		<p>Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigelegt.</p> <p>Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans / Planfeststellungsverfahrens, da gemäß Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzung die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil der Festsetzung ist und die 2-zügige Trasse sich in der Straßenverkehrsfläche befindet.</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgetragen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>
37.	11.01.24	Landesamt Gesundheit und Soziales	
		<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Hinweise zum oben genannten Bebauungsplanentwurf in der von Ihnen vorgelegten Fassung geben.</p>	<p>Grundlage für die Bewertung der berechneten Verkehrsgeräuschimmissionen und für textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE ist der "Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" (Ausgabe 09/2021, sog. Berliner Lärmleitfaden, im Folgenden mit Lärmleitfaden abgekürzt).</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Schalltechnische Untersuchung:</p> <p>Anhand der vorgelegten Unterlagen ist deutlich erkennbar, dass die beabsichtigte Wohnbebauung Schallkonflikte verursachen wird, die nicht lösbar sind. Maßgeblich für die im Gutachten festgestellten Überschreitungen sind überwiegend die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs der Köpenicker Straße. Generell wird auf den Schutz der Anwohner gegenüber Verkehrslärmemissionen zugunsten von Maximierung der Flächennutzung des Grundstückes verzichtet. Dies wird u.a. dadurch ersichtlich, dass der B-Plan Abstandsflächenüberlagerungen vorsieht. Zwar werden die Baukörper so zueinander angeordnet, dass im Gebäudeinnenhof ruhigere Zonen geschaffen werden können, dennoch verstößt die Abstandsflächenüberlagerung gegen den Trennungsgrundsatz (Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle, Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind) zu Lasten der Belange des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes. Auch die Möglichkeiten der aktiven Lärminderung werden nicht vollständig ausgeschöpft. Zwar ist der Begründung auf Seite 58 ein Auszug aus einer Antwort-E-Mail der SenMVKU an die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH vom 21.10.2022 beigefügt. Unklar ist jedoch wie die Anfrage hierzu lautete. Zudem ist für die Anordnung von Tempo 30 für örtliche Straßenverbindungen</p>	<p>Das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot kann im vorliegenden Fall nicht umgesetzt werden, da Lage und Größe des Plangebiets ein Abrücken von der Hauptschallquelle Köpenicker Straße nicht zulassen.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Einbau einer lärmindernden Fahrbahndeckschicht in die Köpenicker Straße wurden geprüft.</p> <p>Das Land Berlin hat hierzu das „Tempo 30-Konzept nachts“ als Teil des Lärmaktionsplans 2024-2029 beschlossen. Basis des Tempo 30-Nachtkonzepts bildet eine Empfehlung von SenMVKU I C auf der Grundlage des Lärmaktionsplans. Für die Köpenicker Straße wird im Tempo-30 Konzept nachts keine Aussage getroffen.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE bedeutet dies, dass Tempo 30 als Maßnahme derzeit nicht in Frage kommt, da deren Anordnung nicht gesichert ist.</p> <p>Die Abfrage beim zuständigen Straßen- und Grünflächenamt als Straßenbaulastträger ergab, dass der Einbau einer lärmindernden Fahrbahndeckschicht für die Köpenicker Straße in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist.</p> <p>Gemäß Lärmleitfaden sind im Land Berlin in der verbindlichen Bauleitplanung Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen.</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>(wie z.B. die Köpenicker Straße) aus Sicht der Verfasserin die Straßenverkehrsbehörde im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zuständig und daher diese auch anzufragen und nicht die Senatsverwaltung.</p> <p>Nach Auffassung der Verfasserin begründet die vorgenannte Antwort in der vorliegenden Fassung daher für die Konfliktbewältigung auch keine vollständige Abkehr von den Möglichkeiten der aktiven Maßnahmen zur Lärminderung. Denn entsprechende lärmschutzbedingte Verkehrsbeschränkungen dürfen grundsätzlich dort angeordnet werden, wo aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung erheblich übersteigt (§ 45 Abs. 9 Satz 3 StVO). Und § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 der StVO lautet wie folgt: „(1) Die Straßenverkehrsbehörden können die in den §§ 39 bis 43 angeordneten Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen anordnen, entfernen oder verändern sowie Verkehrssperren anordnen, wenn dies zur Sicherung einer geordneten und sicheren Benutzung der öffentlichen Straßen erforderlich ist. Sie können insbesondere Anordnungen treffen [...] zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen“. Die Planung ist dahingehend überarbeitungsbedürftig. Hilfsweise werden bei Verkehrslärm als Obergrenze in der Regel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese betragen 64dB/tags und 54 dB/nachts. Oder aber schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (vgl. §</p>	<p>Im Rahmen von Planfeststellungsverfahren für Straßen- oder Schienenbauvorhaben gemäß 16. BImSchV ist in schalltechnischen Untersuchungen eine quantitative Darstellung der Anzahl der verbleibenden Schutzfälle üblich, um die Kosten des aktiven mit denen des passiven Lärmschutzes vergleichen zu können. Zu beachten ist, dass der Straßen- oder Schienenbaulastträger rechtlich dazu verpflichtet ist, die Kosten für die Maßnahmen zu tragen, wenn die Bedingungen gemäß § 1 Abs. 1 oder Abs 2 der 16. BImSchV erfüllt und die Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten sind. Es besteht kein Abwägungsspielraum bzgl. der grundsätzlichen Durchführung von Maßnahmen. Nur für die Abwägung, ob aktive und/oder passive Maßnahmen durchgeführt werden müssen, ist die vergleichende Betrachtung einschließlich der Anzahl der jeweils verbleibenden Schutzfälle notwendig.</p> <p>In der verbindlichen Bauleitplanung ist eine solche Darstellung unüblich. Seitens der Vorhabenträgerin besteht (selbst bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte oder der rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung) keine grundsätzliche Verpflichtung für die Durchführung aktiver und/oder passiver Maßnahmen. Maßgeblich ist vielmehr, was der Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung festsetzt.</p> <p>Da ein Abrücken von und aktive Maßnahmen an der Köpenicker Straße als Hauptquelle für den Verkehrslärm aus den o. g. Gründen</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>50 BImSchG i.V.m. DIN 18005 Beiblatt 1). Das hier beigefügte Schallgutachten verwendetet darüber hinaus Ansätze für die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und stützt sich damit auf ein 20 Jahre altes Urteil des BVerwG von 2004, in dem es im Übrigen um eine „enteignungsrechtliche“ Zumutbarkeitsschwelle geht und daher in dem hier in Diskussion befindlichen B-Planverfahren nicht anwendbar ist. Der Stand der Wissenschaft hinsichtlich schädlicher Lärm-Wirk-Schwellen ist im Jahre 2024 mittlerweile weiter fortgeschritten. Viel niedrigere Schwellenwerte für gesundheitlich adverse Effekte können wissenschaftlich fundiert - und international anerkannt - bewiesen werden (s. Begründung weiter unten). Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind daher aus gesundheitlicher Sicht nicht akzeptabel. Geht man infolge dessen hilfsweise von den zuvor erwähnten schalltechnischen Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aus, so kommt das Gutachten - beispielhaft für die Belastungen entlang der Köpenicker Straße - zu dem Schluss: „Der SOW tags wird im Prognoseplanfall 1 und 2 um maximal 10 dB(A) überschritten. Der SOW nachts wird im Prognoseplanfall 1 bzw. 2 um maximal 14 bzw. 15 dB(A) überschritten“ (vgl. S. 98 von 119 des Gutachtens). Diese Überschreitungen sind bei langfristiger Exposition mit gesundheitlich adversen Effekten verbunden, zumal die besonders</p>	<p>nicht in Frage kommen, aber trotzdem an der Planung von Wohnnutzungen festgehalten werden soll, kommen nur passive Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen in Betracht.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE werden Festsetzungen zur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundrissausrichtung, • zu besonderen Fensterkonstruktionen und baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie • zum Schutz der mit dem Wohnen verbundenen Außenwohnbereiche <p>getroffen, um trotz der ermittelten hohen Beurteilungspegel vor allem nachts gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.</p> <p>Eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für die Köpenicker Straße von 50 auf 30 km/h würde zwar an den Immissionsorten eine Pegelverringerung um ca. 2,4 dB(A) nach sich ziehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte von DIN 18005 Beiblatt 1 wären aber vor allem nachts weiterhin überschritten und zusätzliche passive Maßnahmen (wie die o. g.) wären trotzdem erforderlich.</p> <p>Bei Umsetzung der o. g. Festsetzungen wird eingeschätzt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sensiblen Nachtstunden überproportional betroffen sind. Eine quantitative Darstellung der Anzahl der verbleibenden Schutzfälle weist das Gutachten nicht auf und ist ein Mangel an Selbigem. Die Abbildungen 48 bis 51 im Gutachten verdeutlichen beispielhaft und hilfsweise die extremen Überschreitungen für den Prognoseplanfall 1. Bei der Einschätzung der Schwere der dB(A)-Überschreitungen hilft es daran zu erinnern, dass die Dezibel-Skala eine logarithmische Skala ist. So ist z. B. die zuvor erwähnte nächtliche Überschreitung von 14 bzw. 15 dB (A) im Prognoseplanfalls 1 bzw. 2 wie folgt einzuordnen: Bei einer 3 dB Erhöhung verdoppelt sich die Schallenergie. Bei einer Erhöhung um 10 dB wird die Schallenergie um den Faktor 10 erhöht. Kommt es zu einer Erhöhung um 20 dB wird die Schallenergie um den Faktor 100 erhöht. Damit liegt in vorliegendem Falle das allgemeine Risiko einer gesundheitlichen Beeinträchtigung erheblich über dem allgemeinen Risiko. Somit besteht die Möglichkeit zum Ergreifen von aktiven Maßnahmen zur Lärminderung - hier in Form von Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h. Dies sollte in der Planung nochmals aufgegriffen werden. Das Kapitel „IV.6.1.1.6 Abwägung Verkehrslärm“ sollte entsprechend überarbeitet werden, um maximal möglichen gesundheitlichen Schutz der Be- und Anwohner:innen gewährleisten zu können und zudem eine mangelfreie Konfliktbewältigung zu gewährleisten.</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Ein Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h bei der für die Köpenicker Straße zuständigen, anordnenden Behörde für verkehrsrechtliche Maßnahmen sollte daher dringend gestellt werden.</p> <p>Offene Lärmkonflikte sind nicht hinnehmbar - vor allem, wenn sie die sensiblen Nachtstunden betreffen. In der Nacht laufen für den menschlichen Organismus wichtige Regenerationsprozesse ab. Die WHO Europa spricht sich für eine gesunde Nachtruhe mit einem Zielwert von 45 dB(A) für unterschiedlichste Lärmarten vor. Mit ihren Night Noise Guidelines von 2009 hatte die WHO die Anforderungen an eine gesunde Nachtruhe ursprünglich sogar mit einem Zielwert von 40 dB(A) versehen - besonders für vulnerable Gruppen wie z.B. Kinder. Tatsächlich weisen auch neueste wissenschaftliche Erkenntnisse auf eine Art „Lärmschwelle“ für schädigende gesundheitliche Ereignisse für den nächtlichen Lärm zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A) hin. Hinsichtlich der Wichtigkeit des Schutzes der Nachtstunden liegen mittlerweile - neben dem Schutz des Schlafes an sich - zu unterschiedlichsten Wirkungsendpunkte (z. B. Herz-Kreislaufkrankungen, kognitive Lernstörungen bei Kindern, Depression) belastbare Dosis-Wirkungs-Relationen vor. Im Vergleich zu den wissenschaftlich basierten Forderungen der WHO von 2018 sieht das Deutsche Regelwerk in seinen Festlegungen ohnehin geringere „Schutzlevel“ der Bevölkerung vor Verkehrslärm.</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel kann daher aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nicht toleriert werden - besonders in den sensiblen Nachtzeitfenstern. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt.</p>	
		<p>Mikroklima:</p> <p><u>Abbildung 1: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)</u></p> <p>Wie in Abbildung 1 dargestellt wird, ist die thermische Situation des Grundstückes als „weniger günstig“ zu betrachten. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).</p> <p>Die nächtliche Abkühlungsrate in dem zu bebauenden Gebiet wird lediglich als „mäßig“ eingeschätzt (s. Abbildung 2):</p> <p><u>Abbildung 2: Klimamodell Berlin - Nächtliche Abkühlungsrate 2015 (Umweltatlas)</u></p> <p>Die thermische Situation in einem Siedlungsbereich kann durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden, wie z.B. die Bebauungsdichte, die Art der Bebauung, die Größe der Freiflächen, die Art</p>	<p>Die Struktur des Städtebaus bleibt unverändert. Bereits durch die Spreefenster wird die geschlossene Bebauung unterbrochen, was zur Förderung der Luftzirkulation beiträgt. Zusätzlich begünstigt der Innenhof mit Nordausrichtung die natürliche Kühlung. Es ist zu betonen, dass ein verdichtetes Quartier gemäß der Ausweisung als urbanes Gebiet ausdrücklich gewünscht ist. Vor diesem Hintergrund ist keine Notwendigkeit für eine Änderung der Planung/des Städtebaus ableitbar.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der Bepflanzung und die Beschaffenheit der Oberflächen. Luftschneisen sind wichtige Elemente für das Mikroklima in der Stadt, da sie den Luftaustausch fördern und somit zur Abkühlung beitragen können. Da Kaltluft schwerer als erwärmte Luft ist und deshalb nur bodennah zufließt, stören bereits kleine Barrieren und Überbauungen in Bereichen, den Zustrom kühlerer Luft ins B-Plan-Gebiet und ins Quartier. Eine Riegelbebauung entlang der Köpenicker Straße würde die Luftzirkulation in dem Gebiet einschränken und somit die Abkühlung an Hitzetagen erschweren. Ich empfehle daher eine Durchbrechung der Riegelbebauung, z.B. zugunsten einer von schattenspenden Bäumen gesäumten Durchwegung, um stadtklimatisch notwendige Bereiche für den Luftaustausch freihalten.</p> <p>Zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Globale Erwärmung: Die mit dem Klimawandel einhergehende globale Erderwärmung hat zur Folge, dass weltweit vermehrt Extremtemperaturen, Hitzewellen und Dürreperioden auftreten. Die Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) zeigen diesen Trend auch für Deutschland auf. So traten acht der elf heißesten Jahresdurchschnittstemperaturen seit Beginn der Wetteraufzeichnungen 1881 in den Jahren 2010 bis 2018 auf. Zusätzlich werden sich die sommerlichen Hitzeperioden kontinuierlich bis zum Ende dieses Jahrhunderts häufen und intensi- 	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vieren - auch in Deutschland. Generell sind urbane Ballungszentren davon stärker betroffen, da es aufgrund der Gebäude-dichte zu einer unzureichenden Ventilation sowie einer vermehrten Wärmespeicherung (sogenannter urbane Hitzeinseleffekt) kommt.</p> <p>– Hitzeassoziierte Morbidität und Mortalität: Neben der erhöhten Mortalität ist auch die hitzeassoziierte Morbidität ein wesentlicher Faktor für die Belastung des öffentlichen Gesundheitssystems. Die gesundheitlichen Folgen von extremen Wärmebelastungen für ältere Menschen manifestieren sich auf vielen Ebenen des menschlichen Organismus in unterschiedlicher Schwere. So kann eine längere Hitzeexposition zu Hitzeerschöpfung, Somnolenz oder Hitzeohnmacht führen. Weitere Folgen können Kreislaufprobleme durch Hypotonie, Salzverlust und damit verbundene Elektrolytentgleisungen sein. Die gravierendste Auswirkung andauernderer Hitzeexposition stellt das Hyperthermiesyndrom (der sogenannte klassische Hitzschlag) dar, ein lebensbedrohlicher Zustand, bei dem die physiologische Regulation der Körpertemperatur nicht mehr möglich ist und es zu Organversagen und einem Zusammenbruch des zentralen Nervensystems kommt. Klassische Hitzschläge führen in 9-37 % zu hitzeassoziierten Todesfällen während Hitzewellen.×</p>	

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		<p>– Hitzebedingte Gesundheitsstörungen betreffen neben Kleinkindern und chronisch erkrankten Personen insbesondere ältere Menschen ab > 65 Jahren.</p> <p>Gesundheitsschädliche Auswirkungen durch Hitze und Hitzewellen können weitgehend verhindert werden. Insbesondere ein behutsamer Städtebau ist maßgeblicher präventiver Faktor, der das Mikroklima der beplanten Fläche als auch das Bioklima der angrenzenden Stadtteile positiv beeinflussen bzw. zu einer Prävention der Verschlechterung beitragen kann.</p>	
38.	12.01.24	Landesdenkmalamt	
		<p>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die Denkmale in der unmittelbaren Umgebung sind in der Begründung korrekt aufgeführt.</p> <p>Die vorliegende Planung greift die Hof- und gestaffelte Höhenstruktur des benachbarten Ensembles auf. Der gestaffelte Anschluss an das Steildach der Köpenicker Straße 10a ist denkbar. Die konkrete Gestaltung des Vorhabens ist jedoch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft v.a. die Fassadengestaltung, Materialauswahl und insbesondere die Ausgestaltung der Balkone, die in den Visualisierungen (bislang unvermaßt)</p>	<p>Gegen die städtebauliche Figur des Vorhabens bestehen keine Einwände.</p> <p>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das Vorhaben in den genannten Punkten Fassadengestaltung, Materialauswahl und Balkonausgestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>⇒ Keine Planänderung</p>

Nr.	Behörde ¹	Stellungnahme	Abwägung
		sehr weit auskragen und ggf. beeinträchtigend auf das benachbarte Ensemble wirken.	
		Das Vorhaben berührt zudem bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet befinden sich die archäologischen Fundstellen 1207 und 2664. Hier ist mit dem Auftreten weiterer Funde und Befunde zu rechnen. Des Weiteren ist im Plangebiet die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt hier das „Ausländerlager Nr. 876“ in seiner Datenbank. Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.	Der vorgetragene Sachverhalt wird in die Planbegründung aufgenommen. Ein zusätzlicher Festsetzungsbedarf ist nicht zu erkennen. ⇒ Ergänzung der Planbegründung
39.	28.12.23	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
		Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Es bestehen keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich. ⇒ Keine Planänderung

