

Bebauungsplanentwurf VI-125b „Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße“

Auswertung, Abwägung und Ergebnis

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 25.02.2026 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 06.02.2026), eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 10.04.2026. Insgesamt wurden 13 Stellen beteiligt.

Die folgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich geäußert:

13. Stromnetz Berlin GmbH – Immobilien- und Facilitymanagement – Immobilienmanagement	4
14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – IB	7
15. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün	9
16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Wohnbauleitstelle	12
17. Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Mobilität und Verkehr	18
18. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Abteilung I - Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionsschutz	24
19. Landesdenkmalamt - Städtebauliche Denkmalpflege	30
20. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Abteilung Bauen, Planen, kooperative Stadtentwicklung - Stadtentwicklungsamt - FB Bau- und Wohnungsaufsicht	30
21. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Abteilung Schule, Sport und Facility Management - Schul- und Sportamt - Schul Plan	33
22. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Umwelt- und Naturschutzamt - UmNat 16	34
23. Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten - Unterkünfte - Referat II E / Planen und Bauen	41
24. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Abteilung Schule, Sport und Facility Management - Schul- und Sportamt	42

Die folgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- SenMVKU - III B 2-22 Gebietsschutz Oberste Naturschutzbehörde
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - FamPersDivSGA - SGA FB Grünflächen
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Jugendamt

Die Texte der Stellungnahmen im Abwägungstext basieren auf den Originaltexten. Die Reihenfolge und Nummerierung der Stellungnahmen folgt der Liste der Beteiligten und stellt keine Wertung dar.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen folgende Inhalte:

- Auswirkungen des Verkehrs
- Fragen der Erschließung
- Anzahl der Stellplätze und Methodik zum Stellplatzschlüssel
- Lärmimmissionen (Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm)
- Inhalte des städtebaulichen Vertrags
- Fragen zu den Abstandsflächen und damit verbunden nach Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Bedarf sozialer Infrastruktur (Kita, Schule)
- Nachweis notwendiger öffentlicher Grünflächen
- Verschiedene Hinweise zu redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen

Fazit

Es wurden folgende Fachgutachten überarbeitet:

- Verkehrstechnische Untersuchung (Ramboll Deutschland GmbH, Berlin 29.06.2026)
- Schalltechnische Untersuchung (3L Akustik GmbH, Leipzig, 10.07.2026)
- Umweltbeitrag (trias Planungsgruppe, Berlin, 12.06.2026)
- Artenschutzgutachten (trias Planungsgruppe, Berlin, 12.06.2025)
- Freianlagenkonzept (LA.BAR, Berlin, 13.08.2025)

Die Planung wird in folgenden Punkten konkretisiert bzw. ergänzt:

- Redaktionelle Anpassung der Begründung
- Ergänzungen des städtebaulichen Vertrags

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
13.	Stromnetz Berlin GmbH – Immobilien- und Facilitymanagement – Immobilienmanagement Schreiben vom: 07.04.2026	Die erneute Stellungnahme der Stromnetz Berlin GmbH erfolgt vor dem Hintergrund des inzwischen vorliegenden Abwägungsergebnisses aus der TÖB-Beteiligung und dient der Bekräftigung der weiterhin bestehenden Problematik der Flächenverfügbarkeit für ein Umspannwerk. Unverändert besteht der Bedarf zur Errichtung eines neuen Umspannwerks (110 kV/10 kV) zur Sicherstellung einer langfristig leistungsfähigen und zuverlässigen Stromversorgung im betroffenen Versorgungsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-125b liegt weiterhin innerhalb eines fachlich definierten Suchkorridors für geeignete Standorte eines neuen Umspannwerks. Trotz bereits geführter Abstimmungen und Gespräche konnte bislang keine alternative Grundstücksfläche für die erforderliche Infrastruktur identifiziert werden. Die Problematik der Flächenverfügbarkeit besteht damit fort. Aus Sicht der Stromnetz Berlin GmbH ist die Sicherung von Flächen für die Energieinfrastruktur ein wesentlicher Belang der öffentlichen Daseinsvorsorge, der auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung weiterhin zu berücksichtigen ist. Die Stromnetz Berlin GmbH bittet daher darum, diesen fortbestehenden infrastrukturellen Bedarf im weiteren Planverfahren in die Abwägung einzubeziehen. Unsere Stellungnahme vom 18.11.2026 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB sind weiterhin verbindlich. Stellungnahme vom: 18.11.2024: <i>Von der beabsichtigten Planung werden Belange der Stromnetz Berlin GmbH und letztlich der öffentlichen Stromversorgung berührt. Wir danken Ihnen für die Beteiligung und nehmen zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</i>	Ein zukünftig erforderliches Umspannwerk resultiert nicht unmittelbar aus der Umsetzung des Bauvorhabens. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb kann der Einwand auch nicht innerhalb des Geltungsbereichs gelöst werden. Der Belang, Wohnraum zu schaffen, wird weiterhin stärker gewichtet. Kein Änderungsbedarf. <i>Das zukünftig erforderliche Umspannwerk resultiert nicht unmittelbar aus dem Bauvorhaben und kann aufgrund der Flächenknappheit nicht im Plangebiet gelöst werden. Der Belang, Wohnraum zu schaffen, wird stärker gewichtet.</i>

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<i>Die Stromnetz Berlin GmbH betreibt in Berlin das Verteilungsnetz der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität auf den drei Spannungsebenen der Hoch-, Mittel- und Niederspannung. Wir sind gesetzlich u. a. zu einem sicheren, zuverlässigen und leistungsfähigen Netzbetrieb verpflichtet, der u. a. einen bedarfsgerechten Netzausbau einschließt. Mit Blick auf die Erfordernisse einer sicheren und leistungsfähigen Stromversorgung hält es die Stromnetz Berlin GmbH für erforderlich das bestehende Umspannwerk „Lindenstraße“ (Franz-Klühs-Straße 1 Ecke Lindenstraße) durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Die vorhandenen Umspannwerkskapazitäten werden im Plangebiet zugehörigen Versorgungsbereich perspektivisch nicht mehr ausreichen, um einen steigenden Leistungsbedarf abdecken zu können. Es ist der Bau eines neuen Umspannwerks (110 kV/10 kV) erforderlich, wofür eine ca. 2.500 m² große Grundstücksfläche zu finden ist.</i> <i>In einem Umspannwerk wird elektrische Energie von der Hochspannungs- (110 kV) auf die Mittelspannungsebene (10 kV) umgewandelt. Es benötigt eine gewisse Fläche, um errichtet werden zu können, da es aus mehreren technischen Komponenten besteht: Neben einer 110 kV-Schaltanlage (Betriebsmittel zur Ein- und Ausschaltung von Hochspannungsverbindungen) gibt es Transformatoren (Betriebsmittel zur Umspannung der elektrischen Energie von der Hochspannungs- in die Mittelspannungsebene), eine 10-kV-Schaltanlage (Betriebsmittel zur Ein- und Ausschaltung von Mittelspannungsverbindungen) sowie diverse Sekundärtechnik (technische Hilfsmittel und Einrichtungen, die zum Betätigen, Überwachen, Schützen und optimalen Betreiben aller Betriebsmittel notwendig sind).</i> <i>Der Geltungsbereich des B-Plans VI-125b liegt innerhalb des Suchkorridors für Flächen, die für die Errichtung eines Umspannwerks geeignet wären. Alternative Flächen stehen</i>	<i>Kein Änderungsbedarf.</i>

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		für die Errichtung eines neuen Umspannwerks derzeit nicht zur Verfügung. Es haben bereits Gespräche mit dem Stadtplanungsamt (Abteilung Bauleitplanung) Friedrichshain-Kreuzberg stattgefunden. Der Bedarf besteht weiterhin, eine Lösung gab es bisher noch nicht. Die Stromnetz Berlin GmbH bittet aus diesem Grund um weiteren Austausch zu den Möglichkeiten der Errichtung eines Umspannwerkes im Suchkorridor (siehe Anhang). <u>Leitungsauskunft</u> In dem betrachteten Gebiet befinden sich im öffentlichen Straßenland Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 14.02.2013 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind weiterhin verbindlich. Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12 41 57 54 und die Adresse des Plangebietes. Die beigegefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen	Keine Bedenken oder Anregungen. Kein Änderungsbedarf.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<i>der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.</i>	
18.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – IB Schreiben vom 07.04.2026	1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Die Hinweise zur Begründung unter II. 2.2 „Entwickelbarkeit aus dem FNP“ im Rahmen der TÖB im Okt./ Nov. 2024 wurden – entgegen der Darstellung in der Abwägungstabelle - nicht berücksichtigt. Daher die erneute Bitte um • Verwendung des aktuellen Zitats des FNP siehe FNP Berlin - FNP Berlin, derzeit: „Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) • Anpassung des Textes entsprechend unserer Stellungnahme vom 5.11.2024 1. Absatz, letzter Satz: Entlang der südlichen Seite der Franz-Künstler-Straße stellt der FNP einen Teil des übergeordneten Grünzugs in symbolischer Breite dar, der den Mendelssohn- Bartholdy-Park mit dem Lobeckplatz verbindet. 2. Absatz, 1. Satz: Aus den generalisierten Darstellungen des FNP ist die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Wohnnutzung und Freiflächenversorgung gegeben; die dargestellte Gemeinbedarfsfläche bezieht sich auf das nördlich angrenzende Schul- und Kitagrundstück. • Anpassung der Abwägungstabelle vom 28.01.2026: Bezüglich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wurden die Hinweise aus der	Dem Hinweis wird gefolgt. In der Begründung war irrtümlicherweise noch ein veraltetes Zitat des Flächennutzungsplanes enthalten. Redaktionelle Änderung der Begründung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Textabschnitte werden, wie vorgeschlagen, geändert. Redaktionelle Änderung der Begründung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise zur Entwicklung des

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		TÖB 2024 nicht aufgenommen und die Begründung nicht korrigiert. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Begründung, II.2.6.3 S. 30 ff zu Konzept für Soziale Infrastruktur Das zuletzt vom BA und der BVV beschlossene (=vom Beschlussstand aktuellste) SIKo 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg basiert auf dem Datenstand 31.12.2019 und weist damit veraltete Daten zur Versorgung, Bedarfen und Planungen der öff. Einrichtungen sozialer Infrastruktur auf. Durch SenStadt und die Senatsfachverwaltungen werden jährlich aktuelle Daten zur Versorgung, aktuellen und prognostizierten Bedarfen in SoFIS (Portal IPSI) bereitgestellt, so dass zumindest hierzu aktuelle Zahlen ergänzt werden könnten. Dies wäre auch zu empfehlen, um die in Kap. VIII.4 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur (S. 100 ff) enthaltenen Aussagen der Fachämter zur Deckung der entstehenden Bedarfe nachvollziehbarer zu machen. Ein weiterer Hinweis betrifft die Darstellung von einzelnen Aussagen aus dem SIKo 2021/22 in Kap. II.2.6.3, die fehlerhaft sind: der Orientierungswert für gedeckte Kernsportanlagen beträgt 0,2 qm/EW und nicht 0,16 (S. 32 oben, gemeint ist hier wohl der Versorgungsgrad), der Stand des	Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wurden versehentlich nicht in die Begründung eingearbeitet. Dies wird im Zuge der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB nachgeholt. Eine nachträgliche Änderung des beschlossenen Abwägungsprotokoll ist verfahrenstechnisch nicht möglich Redaktionelle Änderung der Begründung. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Abschnitt bezieht sich ausschließlich auf die Wiedergabe der wichtigsten Inhalte des SIKo Friedrichshain-Kreuzberg. Er ist Teil des Kapitels II.2.6 „Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen“. Die Gliederung ist berlinweit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einheitlich vorgegeben. Somit ist eine Aktualisierung der Daten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Keine Änderung der Planung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen in Kapitel II.2.6.3 der Begründung werden überprüft, fehlerhafte Angaben berichtigt und

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		SIKo ist nicht der 20.9.2022 (mit Stand wird gemeinhin der Datenstand angegeben, der ist 31.12.2019; am 20.9.2022 wurde das SIKo 2021/22 vom BA beschlossen) etc. Der Text sollte daher geprüft – und als Empfehlung - um aktuelle Daten zu Versorgung und Bedarfen ergänzt werden.	unter Berücksichtigung aktueller Datengrundlagen ergänzt. Eine Aktualisierung der Daten ist aufgrund der oben genannten Gründe nicht möglich. Redaktionelle Änderung der Begründung.
19.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün Schreiben vom: 10.04.2026	Die in der Abwägung zur Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Bezug auf den Programmplan Biotop- und Artenschutz genannte Maßnahme der „Verwendung gebietstypischer und heimischer Arten im Rahmen der Freiraumgestaltung“ wurde nicht in die Ausführungen zum La-Pro in der Begründung (Kap. II.2.7) übernommen. Ich bitte dies zu ergänzen und die Umsetzung der Maßnahmen durch Integration in textliche Festsetzungen sicherzustellen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Belange des Programmplans Biotop- und Artenschutz werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Die Verwendung gebietstypischer und heimischer Pflanzenarten ist im Rahmen der späteren Freiraumgestaltung grundsätzlich vorgesehen. Eine planungsrechtliche Festsetzung hierzu ist jedoch weder erforderlich noch aus den Vorgaben des Landschaftsprogramms abzuleiten. Keine Änderung der Planung.
		Weiterhin wird in der Abwägung darauf verwiesen, dass das durch die Bebauung entstehende zusätzliche Defizit an erholungswirksamen Grünflächen durch die potentielle Nutzung anderer Grünflächen in der Umgebung abgemildert wird. Die genannten Grünflächen (Promenade an der Alexandrinenstraße, Grünfläche südlich des Jüdischen Museums) sind jedoch in der Karte des Berliner Grünanlagenbestands (siehe Geoportal, Karte „Grünanlagen“, Stand 10.2.2025) nicht enthalten. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass diese Flächen geeignet sind die zusätzliche Versorgung mit Grünflächen in relevantem Umfang übernehmen zu können. Wie in meiner Stellungnahme zur TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits dargelegt, besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine besonders defizitäre Bestandssituation (schlecht versorgter Bereich gem. Karte im Geoportal „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“). Aufgrund dieser Aus-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen sowie das bestehende Defizit wurden im Umweltbericht und in der Begründung des Bebauungsplans umfassend dargestellt und in die planerische Abwägung eingestellt. Es ist zutreffend, dass innerhalb des Plangebiets aufgrund der angestrebten Innenentwicklung und der begrenzten Flächenverfügbarkeit kein vollständiger Ausgleich des zusätzlichen Bedarfs an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen erfolgen kann. Zur Kompensation des verbleibenden Defizits wurde im städtebaulichen Vertrag unter § 6 „Kosten für Grünflächen“ eine Ablöseregelung vereinbart. Aufgrund der vom Bezirk explizit gewünschten hohen Bebauungsdichte kann auf dem Vorhabengrundstück selbst der Bedarf an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche – insbesondere über die auf dem Vorhabengrundstück

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		gangssituation muss dem Belang der Versorgung mit erholungswirksamem Grün im Kontext des §1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB in der Planung ein besonderes Gewicht zukommen. In der Begründung sind Maßnahmen zu ergänzen, die diesem Belang gerecht werden und die geeignet sind, die defizitäre Situation abzumildern. Wenn eine Schaffung weiterer Grünflächen im Geltungsbereich des B-Plans nicht möglich ist, können sich Maßnahmen wie die Verbesserung der Vernetzung mit anderen Grünflächen sowie die Aufwertung von Grünflächen im Umkreis von 500 m zur unterversorgten Fläche positiv auswirken.	zu errichtende öffentliche Grünanlage hinaus – nicht gedeckt werden. Es entsteht ein Defizit im Umfang von 2.645 m². Die Vertragsparteien haben sich aufgrund der rechtlich erforderlichen Angemessenheit der gegenseitigen Vertragsverpflichtungen darauf geeinigt, einen Abschlag in Höhe von 50 % auf das abzulösende Flächendefizit zu gewähren. Über die Verwendung der Mittel entscheidet der Bezirk im Rahmen der vertraglichen Regelungen. Damit wird dem Belang der Grünversorgung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebiets keine Flächenpotenziale zur Schaffung weiterer öffentlicher Grünanlagen. Eine weitergehende Kompensation im Bebauungsplan ist daher nicht möglich. Die Belange der Grünversorgung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis wird der Schaffung dringend benötigten Wohnraums an einem integrierten und hervorragend erschlossenen Standort ein höheres Gewicht eingeräumt. Keine Änderung der Planung.
		Stellungnahme vom 08.11.2024: <i>Bezugnehmend auf die Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan sowie Ihr Schreiben vom 17.10.2024 nehme ich aus meiner Zuständigkeit heraus (überörtliche Landschaftsplanung (SenMVKU, Gruppe III B 1)) wie folgt Stellung. In der vorliegenden Begründung mit Umweltbeitrag sind die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms zwar korrekt wiedergegeben, es fehlen jedoch Angaben dazu, wie diese im Rahmen des Bebauungsplans, insbesondere durch entsprechende Festsetzungen, berücksichtigt werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.</i>	<i>Die nachfolgenden Programmpläne wurden geprüft. Vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum auf einem gut erschlossenen und vorgenutzten Grundstück können nicht alle in den Programmplänen benannten Ziele und Maßnahmen umgesetzt werden. Dem Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz folgend wird eine Dachbegrünung von 60% auf den Dächern festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit einer vollständigen Versickerung. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt insbesondere den vorhandenen Baumbestand</i>

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Bezüglich des im § 1 Absatz 6 Nr. 14 BauGB formulierten Ziels eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Grün- und Freiflächen zu schaffen, wird im Kapitel VII.1 erläutert, dass das im Baugebiet entstehende Defizit von 2.500 m² öffentlicher Grünfläche aufgrund der in Kapitel II.1.5 dargestellten Grünflächenversorgung im Umfeld als vertretbar angesehen wird. Es ist im weiteren Verfahren nachzuweisen, dass die Versorgung mit erholungswirksamen Grünflächen in den nahegelegenen Grünflächen möglich ist und dass diese nicht bereits durch angrenzende Wohnbauflächen beansprucht werden. Dabei sind die im Landschaftsprogramm definierten Richtwerte anzuwenden (6m²/Person wohnungsnaher Freiraum im Umkreis von 500 m sowie 7m²/Person siedlungsnaher Freiraum im Umkreis von 1000 m). Die dem 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans eine besonders defizitäre Bestandssituation (< 0,3 - 0,1 m², = schlecht versorgt). Aufgrund dieser Ausgangssituation muss dem Belang der Versorgung mit erholungswirksamem Grün in der Planung ein besonderes Gewicht zukommen.	und die Gehölzstrukturen an der nördlichen Grundstücksgrenze. Es wird geprüft, das Grundstück an die Fernwärme anzuschließen. Bezogen auf den Programmplan Biotop- und Artenschutz werden Habitatbäume und relevante Gehölzstrukturen in Teilen gesichert, Verluste entsprechend mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen. Im Rahmen der Freiraumgestaltung sollen gebietstypische und heimische Pflanzen verwendet werden. Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet hinsichtlich öffentlicher Freiflächen unterversorgt ist. Dies ist rechnerisch bezogen auf die in Kapitel A.II.1.5 der Begründung beschriebenen öffentlich gewidmeten Grünanlagen korrekt. Allerdings befinden sich in der unmittelbaren Umgebung mit Promenade an der Alexandrinenstraße sowie der Grünfläche südlich des Jüdischen Museums weitere öffentlich nutzbare Grünflächen. Abmildernd wirkt auch, dass in der aufgelockerten Bebauung südlich der Franz-Künstler-Straße viele halböffentliche Grünbereiche vorhanden sind. Durch die Planung werden die zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen nur teilweise kompensiert, es verbleibt ein Defizit von etwa 2.600 qm. Weitere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht zu schaffen. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Potenziale zur Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen vorhanden. Dem Programmplan Landschaftsbild folgend soll die Franz-Künstler-Straße perspektivisch teilweise entsiegelt und begrünt werden. Darüber hinaus soll ein Großteil der zu fällenden Bäume im Plangebiet ersetzt werden, was sich positiv auf des Landschafts- und Ortsbild auswirkt.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			<i>Hier wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum aufgrund der Wohnungsnot im Land Berlin an einem integrierten und gut erschlossenen Standort ein höheres Gewicht eingeräumt. Keine Änderung der Planung.</i>
21.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Wohnbauleitstelle Schreiben vom: 10.04.2026	Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags sowie zur Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.	Einleitende Sachdarstellung.
		<u>Zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags bestehen folgende Anmerkungen</u> § 5 Kosten für Grundschulerweiterung/Grundschulneubau und § 15 Errichtung einer Kindertageseinrichtung Die Wohnungsbauleitstelle geht davon aus, dass die Aussagen zur Deckung der Bedarfe an den benannten Einrichtungen jeweils mit einem aktenkundigen Nachweis versehen sind. Zur Wahrung der Nachprüfungssicherheit im Vertrag ist dieser zur Vertragsanlage zumachen. So ist im allseitigen Interesse klargestellt, dass ein Anlass zur Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers nicht gegeben war und für das Land Berlin keine Einnahmemöglichkeit ungenutzt blieb. Bezogen auf die Kindertageseinrichtung unterscheiden sich die Bedarfsangaben im Berechnungstool und in der Stellungnahme des bezirklichen Jugendamtes. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um einen Abgleich und Aktualisierung; die Stellungnahme zur Bedarfsberechnung sollte nicht länger als ein Jahr hinter der Vertragsunterzeichnung zurückliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der aktenkundige Nachweis in Hinblick auf den fehlenden Anlass der Kostenbeteiligung bei der Schaffung von Grundschulplätzen wurde mithilfe der Anlage 10 des städtebaulichen Vertrages erbracht. Keine Änderung der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 13.12.2024 hat das Jugendamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bestätigt, dass kein zusätzlicher Bedarf einer Kindertagesstätte besteht. Darüber hinaus hat die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie - Abteilung V - Familie und frühkindliche Bildung mit Schreiben vom 21.11.2024 ausgeführt, dass gemäß der gesamtstädtischen Kitaplanung kein prognostischer Bedarf für eine Kindertageseinrichtung gesehen wird.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Aufgrund der fehlenden aktuellen Datenlage, konnte vom Jugendamt vor Vertragsunterzeichnung keine erneute Stellungnahme abgegeben werden. Jedoch wird vor Festsetzung des B-Plans eine erneute Abfrage der entsprechenden Bedarfe gestellt und bei Notwendigkeit ein Nachtrag geschlossen. Ergänzung des städtebaulichen Vertrags.
		§ 6 Kosten für Grünflächen Die Kosten für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Kosten für die Herstellungs- und Entwicklungspflege konnten auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht plausibilisiert werden. Die Betragsangaben in städtebaulichem Vertrag und Berechnungstool widersprechen sich. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um Plausibilisierung bzw. Harmonisierung zwischen den Angaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Anpassung im Berechnungstool wurde vorgenommen.
		§ 7 Wohnungsbau Absatz 1 Umsetzungsfristen Die Umsetzungsfristen weichen in Teils erheblichem Umfang von den Vorgaben des Mustervertrages ab, ohne dass eine nachvollziehbare Begründung dargestellt wird oder sonst ersichtlich wäre. Insbesondere erschließt sich nicht, warum die bezugsfertige Errichtung innerhalb von 48 Monaten nach Baubeginn und nicht nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung ermöglicht werden soll. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um Begründung, andernfalls um Rückführung auf die engen zeitlichen Vorgaben des Mustervertrages.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die vom Mustervertrag abweichenden Umsetzungsfristen wurden überprüft. Für die Einreichung der Bauvorlagen ist vorgesehen, das Vorhaben im Rahmen des GdW-Vergabeverfahrens „Seriell und modulares Bauen 2.0“ zu vergeben. Aufgrund der Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben wird hierfür eine Dauer des Vergabeverfahrens von rund zehn Monaten angesetzt. Anschließend werden für die Entwurfsplanung weitere sechs Monate sowie für die Erstellung der Bauvorlagen weitere drei Monate veranschlagt. Daraus ergibt sich ein Zeitraum von rund 19 Monaten bis zur Einreichung der Bauvorlagen nach erfolgreicher Rechtsprüfung. Der Baubeginn innerhalb von sechs Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bleibt bestehen und bezieht sich auf den Beginn des Gesamtvorhabens. Die Frist für die bezugsfertige Fertigstellung

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			wurde entsprechend den Vorgaben des Mustervertrags auf 48 Monate nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung angepasst. Änderung des städtebaulichen Vertrags.
		Absatz 2 Fristverlängerung Die getroffene Regelung ist nicht geeignet, die Umsetzungsinteressen Berlins zu wahren. Wenn sich die Fristverlängerung auf Gründe beschränken soll, welche die Vorhabenträgerin NICHT zu vertreten hat, sind „Lieferschwierigkeiten und -engpässen der für das Vorhaben benötigten Rohstoffe und Baumaterialien, bei fehlenden oder nicht ausreichenden Kapazitäten des zur Planung, Realisierung und Errichtung des Vorhabens erforderlichen Fachpersonals oder bei Schwierigkeiten hinsichtlich der Vergabe von Aufträgen“ hier gerade auszunehmen, weil diese Gründe ausschließlich im Bereich der unternehmerischen Steuerung durch die Vorhabenträgerin liegen. Mit der nun getroffenen Regelung nimmt Berlin der Vorhabenträgerin jegliches Risiko von Vollzugshemmnissen ab, weil Fristen verlängert werden müssen. Dann aber könnte man auf Fristsetzungen im Ganzen verzichten und die Vorhabenumsetzung der ungewissen Zukunft anheimstellen. Dafür betreibt das Land Berlin aber keinen Planungsaufwand im hier geschehenen Umfang. Absatz 2 Satz 2 ist ersatzlos zu streichen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der entsprechende Passus wurde aus dem städtebaulichen Vertrag gestrichen. Änderung des städtebaulichen Vertrags.
		§ 9 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin Die Frist zur Fertigstellung für die Erstanlage (Pflanzung) ist gegenüber dem Mustervertrag verdoppelt (24 Monate), ohne dass dies baulogistisch plausibel wäre. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um Begründung, andernfalls um Rückführung auf die zeitlichen Vorgaben des Mustervertrages.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung zur Fertigstellung der privaten Frei- und Grünanlagen wurde überprüft. Da die Gebäude in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abschnittsweise errichtet werden, ist eine Fertigstellung sämtlicher Frei- und Grünanlagen innerhalb von zwölf Monaten für das Gesamtvorhaben nicht realistisch. Die Regelung wurde daher dahingehend angepasst, dass die

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Errichtung der Fußwege jeweils innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts und die Freianlagen 12 Monate nach bezugsfertiger Errichtung der Gebäude des jeweiligen Bauabschnitts zu erfolgen haben. Änderung des städtebaulichen Vertrags.
		§ 10 Öffentliche Erschließung Die Wohnungsbauleitstelle hält die Angaben im städtebaulichen Vertrag für detaillierungsbedürftig, was üblicherweise in einem gesonderten Erschließungsvertrag geschieht. Wird ein Erschließungsvertrag für das Bebauungsplanverfahren geschlossen, wäre im städtebaulichen Vertrag auf diesen zu verweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Vertrag wurde um einen Passus ergänzt, der klarstellt, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist und keine weiteren oder besonderen Erschließungsmaßnahmen sowie kein gesonderter Erschließungsvertrag erforderlich sind. Änderung des städtebaulichen Vertrags.
		§ 18 Bürgschaften Die Regelungen in § 18 zur Absicherung der Leistungspflichten ist unzureichend. Die Vereinbarung von Bürgschaften fehlt im städtebaulichen Vertrag und ist – ungeachtet der Tatsache, dass die Vorhabenträgerin ein landeseigenes Wohnungsbauunternehmen ist – zwingend zu ergänzen. Gestundet werden kann nur eine Verpflichtung, die vertraglich vereinbart worden ist. Die Wohnungsbauleitstelle verweist in diesem Zusammenhang auf den Mustervertrag und die Tatsache, dass auch bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Rechtsnachfolge in private Hände nicht ausgeschlossen werden kann. Soweit die städtische Wohnungsbaugesellschaft – wie vorliegend – alleinige Vorhabenträgerin ist, kann die Option der Stundung der Bürgschaft in folgender Formulierung ergänzend genutzt werden: „Berlin stundet die Beibringung der Bürgschaft unentgeltlich und aufschiebend bedingt. Die Stundung entfällt, wenn der/die Vorhabenträger/in die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Regelungen zur Absicherung der vertraglichen Leistungspflichten wurden entsprechend den Vorgaben der Wohnungsbauleitstelle ergänzt. Der städtebauliche Vertrag enthält nun eine Vereinbarung zur Beibringung von Bürgschaften. Die Regelung zur Stundung der Bürgschaft wurde entsprechend angepasst und nachgelagert aufgenommen. Änderung des städtebaulichen Vertrags.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		(GWB) nicht mehr erfüllt. Sie entfällt auch, wenn der/die Vorhabenträger/in die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte veräußert, solange der Erwerber nicht seinerseits eine entsprechende Bürgschaft beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat. Die Stundung entfällt schließlich auch, wenn der/die Vorhabenträger/in an den Grundstücken im Vertragsgebiet ganz oder teilweise ein Erbbau-recht zugunsten Dritter bestellt oder ein bestelltes Erbbau-recht an Dritte veräußert, solange der Erbbaurechtsnehmer nicht seinerseits eine entsprechende Bürgschaft beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat.“	
		§ 19 Vertragsstrafen Die Gesamtvertragsstrafe in Absatz 3 und Absatz 6 ist auf 5 % des Investitionsvolumens zu begrenzen. Dies ist Ausdruck neuerer Rechtsprechung, die sich noch nicht in den Musterformulierungen niedergeschlagen hat.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Regelungen zu den Vertragsstrafen wurden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung angepasst. Die Gesamtvertragsstrafe wurde auf 5 % des Investitionsvolumens begrenzt. Änderung des städtebaulichen Vertrags.
		§ 21 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten Es fällt auf, dass die Eintragungen der Rechte Berlins an jeweils nur „rangbereiter Stelle“ erfolgen soll. Dies birgt die Gefahr des Rechtsverlustes im Falle der Zwangsversteigerung. Die Wohnungsbauleitstelle kann ein Abweichen von der erstrangigen Eintragung mittragen, wenn den Kraft des vorliegenden Vertrages einzutragenden Dienstbarkeiten lediglich altrechtliche oder medien-, erschließungs- oder bebaubarkeitssichernde Dienstbarkeiten im Rang vorgehen. Die Wohnungsbauleitstelle bittet dahingehend um Bestätigung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen zur Eintragung der Rechte Berlins an rangbereiter Stelle beziehen sich ausschließlich auf bereits bestehende medien-, erschließungs- oder bebaubarkeitssichernde Dienstbarkeiten. Darüberhinausgehende vorrangige Belastungen bestehen nicht. Keine Änderung des städtebaulichen Vertrags.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Absatz 1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ Die Wohnungsbauleitstelle weist darauf hin, dass die Formulierung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zusammen mit der Förderstelle der hiesigen Senatsverwaltung fortentwickelt worden ist. Für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit empfehlen wir, die aktualisierte Formulierung zu verwenden. Diese lautet: „Die Wohnungen [nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen] dürfen nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten [zuständige Stelle bezeichnen] benannt werden. Dem Dienstbarkeitsverpflichteten steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen oder Haushalte, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der Fassung erfüllen, die zum Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses mit der jeweiligen Person bzw. dem jeweiligen Haushalt gilt.“	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Formulierung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ wurde entsprechend der fortentwickelten Musterformulierung der Senatsverwaltung angepasst. Änderung des städtebaulichen Vertrags.
		<u>Absatz 3 Eintragung der Dienstbarkeit</u> Musterhaft ist die Eintragung der Dienstbarkeit sechs Monate nach Vertragsschluss vorgesehen. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um Begründung des erweiterten Vollzugszeitraums. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die Eintragung der Dienstbarkeit vor der Rechtskreiserweiterung beim Vorhabenträger (durch Schaffung des Planungsrechts oder Eintritt der Planreife) beantragt ist. In den Absätzen 5 und 6 wird für die Geh- und Leitungsrechte jeweils die kumulative Bestellung einer Dienstbarkeit und Baulast mit demselben Sicherungsgehalt vereinbart. Dies begegnet rechtlichen Bedenken. In der Rechtsprechung ist klargestellt, dass die Anforderung einer inhalts-	Dem Hinweis wird gefolgt. Zur Vermeidung einer möglichen Übersicherung wurde die Regelung angepasst. Die Baulast wurde gestrichen. Die Sicherung erfolgt künftig ausschließlich durch die Dienstbarkeit. Änderung des städtebaulichen Vertrags.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		gleichen Baulast bei bereits bestehender Dienstbarkeit wegen Übersicherung abzulehnen ist; für den umgekehrten Fall dürfte derselbe Rechtsgedanke gelten. Da vorliegend eine zeitliche Reihenfolge zur Bestellung der Sicherungsmittel nicht vereinbart ist, muss ggf. zulasten Berlins stets von einer Übersicherung und daher im Zweifel von einer Unwirksamkeit der Sicherungsabrede im Ganzen ausgegangen werden – mit Verlust der Besicherung für Berlin. Dies ist auf ein alleiniges Sicherungsmittel zurückzuführen, die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt die Begrenzung auf die Dienstbarkeit.	
		Erstaunt nimmt die Wohnungsbauleitstelle zur Kenntnis, dass vertragliche Vereinbarungen zum Geschäftswert der notariellen Beurkundung getroffen werden sollen. Unklar bleibt, wie sich die benannten Werte zu den Vorgaben der §§ 36, 52 GNotKG verhalten und inwieweit die Vereinbarungen vom beurkundenden Notar mitgetragen werden. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um Aufklärung. Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine vertragliche Festlegung des Geschäftswerts ist nicht beabsichtigt. Der angesetzte Geschäftswert wurde auf Grundlage des § 36 GNotKG unter Berücksichtigung der hierzu anerkannten Rechtsprechung zum Wohnungsbesetzungsrecht (u. a. Senat, RpfGer 1968, 370) ermittelt. § 52 GNotKG ist vorliegend nicht einschlägig. Die abschließende Festsetzung des Geschäftswerts erfolgt durch den beurkundenden Notar im Rahmen seiner gesetzlichen Zuständigkeit Keine Änderung der Planung.
22.	Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Mobilität und Verkehr Schreiben vom: 08.04.2026	Belange der Verkehrsentwicklungsplanung Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf VI-125b (Alte Jakobstraße/ Franz-Künstler- Straße) bestehen aus Sicht von SenMVKU IV A abwägungsrelevante Bedenken, die im Folgenden erläutert werden. Zur verkehrlichen Untersuchung (VU): Hinweis: Die Bedenken gelten entsprechend für die Begründung Kapitel VII.1, Seite 81 sowie VIII.3, Seite 97ff.	Einleitende Sachdarstellung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Seite 16: Zur qualifizierten Bewertung der Parkraumsituation im Bestand sind weiterhin Aussagen zu den Belegungen der straßenbegleitenden Parkstände und umliegenden Parkieranlagen erforderlich. Weiterhin sind die Planungen zur Parkraumbewirtschaftung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu beachten. Die VU ist entsprechend zu überarbeiten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Das Kapitel 2.3.5 „Ruhender Kfz-Verkehr“ wurde um eine qualifizierte Bewertung der Parkraumsituation ergänzt. Dabei wurden sowohl die Belegungssituation der straßenbegleitenden Stellplätze als auch die umliegenden Parkieranlageeinrichtungen betrachtet. Zudem wurde die bestehende Parkraumbewirtschaftung ergänzt und in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Änderung der verkehrlichen Untersuchung.
		Seite 21: Der in der Fußnote 9 gewählte Ansatz ist hinsichtlich einer Worst-Case-Betrachtung vertretbar. Es wird jedoch empfohlen, bezüglich des Nachweises der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Vorhabens die SrV 2023 Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die in der Verkehrsuntersuchung gewählte Methodik wurde im Rahmen der Stellungnahme ausdrücklich als für eine Worst-Case-Betrachtung vertretbar bewertet. Die Empfehlung, stattdessen die Ergebnisse der SrV 2023 heranzuziehen, begründet vor diesem Hintergrund kein fachliches Erfordernis zur Änderung der Untersuchung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist auf Grundlage der gewählten Annahmen nachvollziehbar nachgewiesen. Keine Änderung der Planung.
		Seite 24ff: Die dargestellten Pkw-Besetzungsgrade für Beschäftigte und Kunden/Besucher (vgl. SrV 2018 Friedrichshain-Kreuzberg, Tab. 6.17.1) existieren nicht in den SrV-Auswertungen. Die verkehrliche Untersuchung ist zu überarbeiten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die dargestellten Pkw-Besetzungsgrade wurden gemäß der SrV 2018 Friedrichshain-Kreuzberg in allen Tabellen ergänzt. Änderung der verkehrlichen Untersuchung.
		Seite 28: Die gewählte tageszeitliche Verteilung (Abbildung 22) ist durch Quellenangaben zu belegen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Quellenangabe wurde für die Abbildung 22 ergänzt. Änderung der verkehrlichen Untersuchung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Seite 30ff (Kapitel 4): Die dargestellte Ableitung eines Stellplatzschlüssels von 0,20 Stellplätze je Wohneinheit ist fachlich nicht nachvollziehbar. Eine Abstimmung mit SenMVKU IV A ist diesbezüglich nicht erfolgt. Die Ableitung eines Stellplatzschlüssels erfordert eine plausible fachliche Herleitung, insbesondere vor dem Hintergrund einer angedachten Reduzierung. Hierzu sind insbesondere die SrV Auswertungen 2013-2023 für Berlin, innere Stadt sowie Friedrichshain- Kreuzberg bzw. KBA-Daten zu beachten. Eine entsprechende Reduzierung des Angebotes im ruhenden Verkehr wäre durch entsprechende Maßnahmen zu flankieren. Die im Kapitel 7 dargestellten Maßnahmen und "Alternativen" sind jedoch bereits Bestandteil der Mobilität der Wohnbevölkerung in Friedrichshain-Kreuzberg. Warum hierdurch der Pkw-Besitz dauerhaft und nachweislich reduziert werden soll, erschließt sich nicht.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wurde im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung überprüft und fachlich ergänzt. Die ursprüngliche Ableitung eines Stellplatzschlüssels von 0,20 Stellplätzen je Wohneinheit wurde hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der zugrunde gelegten Annahmen überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die aktuellen Ergebnisse des Systems repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV 2023) für Berlin sowie bezirksspezifische Daten für Friedrichshain-Kreuzberg herangezogen. Ausgehend von den Ergebnissen der SrV 2023 wurde für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zunächst eine durchschnittliche Pkw-Motorisierung von 0,40 Fahrzeugen je Haushalt bzw. Wohneinheit als Basiswert ermittelt. Dieser Wert wurde durch einen Abgleich mit den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zur Pkw-Dichte im Umfeld des Vorhabens plausibilisiert. Im Rahmen einer differenzierten Betrachtung wurden anschließend die unterschiedlichen Wohnungssegmente des Vorhabens berücksichtigt. Dabei wurde die aufgrund der Vorgaben des städtebaulichen Vertrags vorgesehene Struktur aus mietpreis- und belegungsgebundenen sowie nicht gebundenen Wohnungen einbezogen. Für die geförderten Wohnungsanteile wurden die in der SrV 2023 ausgewiesenen Pkw-Motorisierungswerte nach Einkommensgruppen zugrunde gelegt. Für die nicht geförderten Wohnungen wurde der Durchschnittswert des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg angesetzt. Daraus ergibt sich zunächst eine rechnerische Pkw-Dichte von ca. 166 Fahrzeugen bzw. ein Stellplatzschlüssel von 0,33 Pkw je Wohneinheit. Darüber hinaus wurden mögliche standortbezogene Faktoren berücksichtigt, die zu einer weiteren Reduzierung der Pkw-Besitzquote beitragen können. Hierzu

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			zählen insbesondere die perspektivisch verbesserte ÖPNV-Anbindung durch geplante Straßenbahnerweiterungen sowie die Auswirkungen der Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum und der zu erwartenden Bewirtschaftung privater Stellplatzanlagen. Für diese Faktoren wurden entsprechende Reduktionspotenziale berücksichtigt. Ein zusätzlicher Abschlag aufgrund von Sharing-Angeboten oder einer besonderen städtebaulichen Angebotsdichte wurde hingegen nicht angesetzt, da hierfür kein über das bestehende Umfeld hinausgehendes Angebot beziehungsweise keine wesentliche zusätzliche Wirkung belastbar nachgewiesen werden kann. Unter Berücksichtigung der genannten standortbezogenen Faktoren ergibt sich für das Vorhaben eine prognostizierte Pkw-Dichte von ca. 150 Fahrzeugen für rund 1.000 zukünftige Bewohnende beziehungsweise ein rechnerischer Stellplatzschlüssel von 0,30 Pkw je Wohneinheit. Die im Kapitel 7 der verkehrlichen Untersuchung dargestellten Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität wurden ebenfalls überprüft. Diese stellen keine alleinige Begründung für eine Reduzierung des Stellplatzangebotes dar, sondern ergänzen die standort- und nutzungsbezogene Herleitung des Stellplatzschlüssels. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels basiert somit auf einer Kombination aus empirischen Daten, der sozialen Struktur der geplanten Wohnnutzung sowie den spezifischen Standortbedingungen des Vorhabens. Die verkehrliche Untersuchung wurde entsprechend angepasst und die Herleitung des Stellplatzschlüssels fachlich nachvollziehbar ergänzt. Anpassung der verkehrlichen Untersuchung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		In Bezug auf die VU, Seite 61 („kleine Stellplatzanlage“) sowie Begründung, Seite 81 („Tiefgarage unter dem WA 2“) bedeutet das, dass, sofern die dargestellte Parkierungsanlage nicht realisiert werden würde, eine gesicherte Erschließung im ruhenden Verkehr nicht gegeben ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Erschließungsbegriff und somit auch der ruhende Verkehr bzw. der sich ergebende (verkehrliche) Stellplatzbedarf gemäß BauGB ein eigenständiges Genehmigungskriterium und unabhängig vom Stellplatzbedarf nach der aktuell gültigen AV Stellplätze ist. Eine relevante Beeinträchtigung durch den vom Vorhaben induzierten ruhenden Verkehr, insbesondere hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss ausgeschlossen werden können.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Hinweise zur Sicherstellung der Erschließung im ruhenden Verkehr sowie zur eigenständigen Betrachtung des verkehrlichen Stellplatzbedarfs nach Bauplanungsrecht wurden geprüft und in der verkehrlichen Untersuchung ergänzend berücksichtigt. Die Annahme, dass die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens ausschließlich durch die Realisierung der geplanten Stellplatzanlage innerhalb der Tiefgarage unter dem WA 2 gewährleistet werden kann, trifft nicht zu. Die Betrachtung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Stellplatznachfrage der zukünftigen Bewohnenden sowie der weiteren Nutzungen des Vorhabens und berücksichtigt neben den vorhabenbezogenen Stellplätzen auch die im Umfeld vorhandenen Stellplatzpotenziale. Für die Wohnnutzung wurde eine Stellplatznachfrage von rund 150 Stellplätzen ermittelt. Dieser Nachfrage stehen die geplanten Stellplätze in der Tiefgarage unter dem WA 2 (vorhabenbezogene Stellplatzanlage) sowie weitere verfügbare Stellplatzkapazitäten im Umfeld des Vorhabens gegenüber. Die geplante Tiefgarage in Baufeld 2 hat eine Kapazität von 70 Stellplätzen. Für den Kfz-Stellplatzbedarf der Nutzungen Einzelhandel, Gewerbe, Kita und soziale und gemeinwohlorientierte Einrichtungen zeigt sich in der Spitze zwischen 10-11 Uhr ein maximaler Kfz-Stellplatzbedarf in Höhe von etwa 35 Stellplätzen. In einer Stichprobenerhebung konnten in den Nachtstunden in der Umgebung ca. 90 verfügbare Stellplätze ermittelt werden. Darüber hinaus sind verschiedene private Stellplatzanlagen in der Umgebung vorhanden, mit rund 40 verfügbaren Stellplätzen. Insgesamt stehen damit rund 165 bis 200 Stellplätze für die zukünftigen Bewohnenden zur Verfügung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Der Nachweis zeigt, dass der durch das Vorhaben entstehende Stellplatzbedarf auch unter Berücksichtigung der verschiedenen Stellplatzangebote im Umfeld vollständig abgedeckt werden kann. Eine relevante Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den vorhabeninduzierten ruhenden Verkehr ist daher nicht zu erwarten. Anpassung der verkehrlichen Untersuchung.
		Seite 34, 39: Die aktuelle Verkehrsprognose 2035 des Landes Berlin liegt als Planungsgrundlage vor und ist zu berücksichtigen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die aktuelle Verkehrsprognose 2035 des Landes Berlin wurde als Planungsgrundlage berücksichtigt. Ergänzend zu den vorhandenen Bestandsdaten der Kfz-Verkehrsmengen wurden die prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2035 bei der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung abgefragt. Nach Auskunft der Senatsverwaltung weist die Verkehrsprognose 2035 für die maßgeblichen Straßenabschnitte im Umfeld des Vorhabens keine signifikanten Steigerungen gegenüber den Verkehrsmengen der Verkehrsmengenkarten 2019/2023 auf. Die für die verkehrliche Bewertung maßgebenden Verkehrsbelastungen ergeben sich daher aus den höheren Bestandswerten der Verkehrsmengenkarte 2023. Keine Änderung der Planung.
		Hinsichtlich der im Literaturverzeichnis aufgeführten Quelle „SenUMVK. (2022). Leitfaden "Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen" Berlin.“ wird auf die aktuelle „Handreichung zur Ermittlung RLS-19 konformer Eingangswerte für schalltechnische Untersuchungen in Berlin“ verwiesen: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/umrechnungsfaktoren-von-verkehrsmengen/	Der Hinweis auf die zwischenzeitlich veröffentlichte „Handreichung zur Ermittlung RLS-19 konformer Eingangswerte für schalltechnische Untersuchungen in Berlin“ wird zur Kenntnis genommen. Die im Gutachten verwendete Datengrundlage und Methodik entsprechen jedoch den zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geltenden fachlichen Anforderungen und führen zu einer belastbaren schalltechnischen Bewertung des Vorhabens.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Sie ersetzt vollständig die Vorgängerversion „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ aus April 2022 und ist entsprechend zu berücksichtigen. Um Abstimmung mit SenMVKU IV A wird gebeten.	Keine Änderung der Planung.
24.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Abteilung I - Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionsschutz Schreiben vom: 09.04.2026	Sie erhalten die Stellungnahmen der Referate I C und I D der SenMVKU, die k.A. sich auf die gesetzlichen Grundlagen der § § 4 ff BImSchG und § § 47 ff. BImSchG stützen.	
		<u>Luftreinhalteplanung</u> Die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 wird voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt. In diesem Zuge werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf 10 µg/m³ für PM_{2,5} deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte. Allerdings entfalten EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung, sodass die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten sind - auch dann, wenn die verschärften Grenzwerte formal noch nicht in deutsches Recht umgesetzt sind. Ein Eingreifen wäre erforderlich, wenn das Vorhaben ursächlich für eine erst-malige oder weitergehende Grenzwertüberschreitung ab 2030 wäre (etwa durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens oder durch eine Heizungsanlage, die selbst zu einer Überschreitung führt) und diese auf dem Wege der Luftreinhalteplanung voraussichtlich nicht mehr behoben werden kann. In einem solchen Fall müsste das B-Plan-Verfahren auf die Luftschadstoffsi-	Einleitende Sachdarstellung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		tuation reagieren, indem Festsetzungen zu Abhilfemaßnahmen aufgenommen, bauliche Strukturen verändert und im Extremfall von bestimmten Vorhaben Abstand genommen wird.	
		B-Plan VI-125b: Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B-Plans VI-125b ist eine Überschreitung des künftigen PM₁₀-Grenzwerts auch ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Diese resultiert im Wesentlichen aus der bestehenden regionalen und städtischen Hintergrundbelastung, die trotz einer leichten Reduzierung bis 2030 weiterhin einen Großteil des Berliner Stadtgebiets betreffen wird. Nach unserer Einschätzung führt das B-Plan-Vorhaben jedoch nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können. Es ist im vorliegenden Fall ausreichend in der Abwägung darzulegen, dass im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch das B-Plan-Vorhaben verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass durch die Planung keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen der maßgeblichen Luftschadstoffgrenzwerte verursacht werden. Soweit im Untersuchungsgebiet bereits Überschreitungen aufgrund der allgemeinen Hintergrundbelastung zu erwarten sind, sind diese nicht planbedingt und im Rahmen der Luftreinhalteplanung zu bewältigen. Redaktionelle Änderung der Begründung.
		<u>Lärminderungsplanung</u> In der Begründung wird auf den Lärmaktionsplan 2019–2023 und den damals veröffentlichten Lärmkarten Bezug genommen. Dies ist zu aktualisieren. Ebenfalls in der Begründung erwähnt wird die Planung einer modularen Unterkunft für Geflüchtete mit 300 Plätzen. Unklar ist an welchem Standort dies vorgesehen ist und ob dies in der Verkehrsuntersuchung entsprechend berücksichtigt wurde.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Lärmaktionsplan 2019–2023 mit den veröffentlichten Lärmkarten wird aktualisiert. Redaktionelle Anpassung der Begründung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung erwähnte modulare Unterkunft für Geflüchtete wird innerhalb der geplanten Wohngebäude realisiert und stellt eine zeitlich befristete Nutzung dar. Die Verkehrsuntersuchung orientiert sich an

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			der durch den Bebauungsplan dauerhaft zulässigen Wohnnutzung und den daraus resultierenden langfristigen Verkehrsbelastungen. Maßgeblich für die verkehrliche Bewertung ist daher der planungsrechtlich gesicherte Endzustand des Plangebiets. Es ist davon auszugehen, dass der Kfz-Verkehr in der Zeit der teilweisen Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete geringer ist, da geflüchtete Menschen nur selten über einen Pkw verfügen. Eine gesonderte Berücksichtigung der zeitlich befristeten Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Keine Änderung der Planung.
		Die in der schalltechnischen Untersuchung unter Abschnitt 4 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Bewältigung der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind nicht nachvollziehbar. Insbesondere stellt die Aufstellung eines Bebauungsplans keine geeignete Maßnahme zur Konfliktlösung dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abschnitt 4 der schalltechnischen Untersuchung stellt eine zusammenfassende Übersicht der im Rahmen der Untersuchung ermittelten schalltechnischen Konflikte dar und zeigt hierfür allgemeine Lösungsansätze auf. Die im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans festgestellten Konflikte können durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bewältigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt insoweit ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung dar. Keine Änderung der Planung.
		Die schalltechnische Untersuchung basiert hinsichtlich der verkehrlichen Eingangsdaten auf per E-Mail übermittelten Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung der Ramboll Deutschland GmbH. Laut dieser Untersuchung werden für die gesamte Wohnbebauung rund 310 von insgesamt etwa 685 werktäglichen Fahrten angesetzt. Die verwendeten Eingangsdaten lassen jedoch den Schluss zu, dass auf der Franz-Künstler-Straße, an der sich das WA 3 befindet, kein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung basiert auf den Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung und übernimmt diese als fachgutachterliche Grundlage. Da sich zukünftig entlang der Franz-Künstler-Straße keine Einfahrtbereiche für oberirdische oder unterirdische Stellplatzanlagen befinden werden und nur eine fußläufige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3)

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		zusätzlicher Verkehr berücksichtigt wurde. Dies erscheint nicht plausibel.	bestehen wird, kann auch kein zusätzlicher Verkehr von der Franz-Künstler-Straße ausgehen. Keine Änderung der Planung.
		Darüber hinaus fehlen Angaben zur Berücksichtigung des Mehrfachreflexionszuschlags Drefl.	Dem Hinweis wird gefolgt. Mehrfachreflexionen sind entsprechend den Berechnungsalgorithmen der den Immissionsberechnungen zugrunde liegenden RLS-19 berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung des Untersuchungsberichtes wurden zusätzliche detaillierte Ausbreitungstabellen der Berechnungsergebnisse Verkehrslärm integriert. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung.
		Anstelle einer prognostischen Betrachtung (z. B. Prognosehorizont 2035) werden offenbar ausschließlich Zählzeiten verwendet. Zwar wird in der Verkehrsuntersuchung von Ramboll darauf hingewiesen, dass für das Nebennetz keine belastbaren Prognosedaten für die Verkehrsentwicklung (2030 bzw. in- zwischen 2035) vorliegen, jedoch fehlt eine nachvollziehbare fachliche Herleitung, warum die angesetzten Zählzeiten als Worst-Case-Szenario geeignet sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Firma Ramboll Deutschland GmbH ist eine entsprechende Zunahme der Verkehrszahlen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Vielmehr ist die Verkehrsbelegung im Untersuchungsgebiet insgesamt rückläufig. Die Verwendung der Bestandszahlen, ohne Berücksichtigung dieser Entwicklung, stellt damit einen rechnerischen Maximalansatz dar. Keine Änderung der Planung.
		Grundsätzlich ist eine Gegenüberstellung von Null- und Planfall erforderlich, um die Auswirkungen planbedingter Mehrverkehre sowie zusätzlicher Reflexionen durch die geplanten Gebäude auf die bestehende Bebauung außerhalb des Plangebiets bewerten zu können. Eine solche Betrachtung fehlt bislang vollständig. Ebenso unterbleibt eine Auseinandersetzung mit planinduzierten Pegelerhöhungen außerhalb des Plangebiets.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Betrachtung wurde im Rahmen der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation bei Gebäuden mit bis zu acht Geschossen ist die ausschließliche Verwendung von Rasterlärmkarten in 4 m Höhe über Grund nicht ausreichend. Bei deren Auswertung ist zu beachten, dass Eigenreflexionen an Fassaden zu Pegelerhöhungen und damit potenziell zu Überschätzungen führen können. Zur belastbaren Bewertung der Immissionssituation an den Gebäuden im Plangebiet sind daher Einzelpunktberechnungen entlang der Baugrenzen, vorzugsweise jedoch Gebäudelärmkarten, heranzuziehen. Rasterlärmkarten eignen sich primär zur Darstellung der allgemeinen Schallausbreitung. Für die Bewertung von Freiflächen sind zudem die Hinweise aus Kapitel IV.7.4 des Berliner Lärmleitfadens 2021 zu berücksichtigen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Isophonenkarten dienen der prinzipiellen Definition für Bereiche im Bebauungsplan, für diese pauschale Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind. In Anlehnung an die DIN 45645-1 wurden unbebaute Bereiche, in welcher nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, in einer Berechnungshöhe von 4 m betrachtet. Diese Höhe wird angeführt als Höhe für Ersatzmessorte. Ergänzend werden im Rahmen der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung Ergebnisdarstellungen ergänzt, aus denen die Immissionspegel Verkehrslärm geschossweise an den geplanten Baukörpern hervorgehen. Eine Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen in baulich nicht mit Gebäuden verbundenen Außenbereichen sowie sonstigen schutzwürdigen Freiflächen entsprechend Kapitel IV.7.4 des Berliner Leitfadens wird ebenfalls ergänzt. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung.
		Die Festsetzungen der Planzeichnung (Nr. 13 und 14) sind nach Vorlage einer überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass sich die betroffenen Bereiche verschieben. Unabhängig davon wird die Festsetzung Nr. 14 aus hiesiger Sicht als entbehrlich angesehen, da für Eckwohnungen ohne durchgesteckte Grundrisse bereits Regelungen in Festsetzung Nr. 13 getroffen sind.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es wird anerkannt, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 in Teilen inhaltliche Überschneidungen aufweisen. Bei einer Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 14 entstünde jedoch eine Regelungslücke hinsichtlich des schallgedämmten Luftaustauschs. Die Festsetzung wird daher nicht als entbehrlich angesehen. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Laut Freiflächenkonzept sind einzelne Gebäude allseitig von privaten und öffentlichen Spielflächen sowie Schulhof- flächen umgeben. Dies kann zu Nutzungskonflikten infolge sozialadäquaten Lärms führen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die Spielflächen – soweit möglich – räumlich zu bündeln.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Betrachtung der Immissionen, herrührend von ge- planten Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich des Untersuchungsgebietes, wird entsprechend Kapi- tel IV.4 des Berliner Leitfadens ergänzt. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung.
		<u>Anlagenbedingter Lärm</u> Im Freiflächenkonzept zum Bebauungsplanverfahren sind im Plangebiet Angebote für alle Altersklassen, unter ande- rem für Jugendliche: skaten, springen, sitzen und laufen so- wie eine Fläche für Ballspiele ausgewiesen. Werden in der konkretisierten Planung Skateranlagen sowie Bolzplätze vor- gesehen, so sind die Hinweise der Berliner Leitfadens, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 Kapi- tel IV.4 Regelungen zum Freizeitlärm zu beachten. In der schalltechnischen Untersuchung Projekt-Nr. 7169 er- stellt von 3L Akustik GmbH am 03.07.2025 wird das Krite- rium für die einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß der TA Lärm nicht berücksichtigt. Dies soll in der schall- technischen Untersuchung ergänzt werden. Das Kriterium kann durch den Ansatz für die Betriebsbremse (LWA = 108 dB(A)) überprüft werden. Zudem gilt gemäß der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm vom 24.03.2023 folgendes: „Absatz 2: Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrt Die Ein- und Ausfahrt wird durch die Teilnahme am öffentli- chen Verkehr begrenzt. Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn die erste Achse des Fahrzeuges den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald die letzte Achse sich auf dem öffentlichen Verkehrsweg be- findet. Unter Verkehrsweg ist hier die Fahr- bahn für den Kfz-Verkehr zu verstehen, nicht der Fußweg.“	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Betrachtung des Einzelereignisses nach TA Lärm wird ergänzt. Die Lage der Emissionsquellen im Be- rechnungsmodell wurde geprüft und angepasst. Änderung der schalltechnischen Untersuchung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Somit sind die auf der Seite 58 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Linienquellen für die LKW-Fahrstrecken unterschätzt. Die Linienquellen für der LKW-Ausfahrt sind so zu modellieren, dass das Fahrzeug bis zur letzten Achse auf die Straße passt.	
		Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BImSchG genehmigungsbedürftigen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.
27.	Landesdenkmalamt - Städtebauliche Denkmalpflege Schreiben vom: 17.04.2026	Die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen dazu auch auf unsere Stellungnahme vom 03.12.2024 und die seither stattgefundenen Abstimmungen. Die Planzeichnung stellt das Ergebnis dieser Abstimmungen bzgl. der Gebäudehöhen korrekt dar. Bzgl. der Gestaltung der Gebäude verweisen wir auf die abgestimmte Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag und gehe davon aus, dass diese nach wie vor Vertragsbestandteil ist. Gegen die Änderungen des Bebauungsplanes seit dem letzten Verfahrensstand bestehen somit keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im städtebaulichen Vertrag finden sich die Ergebnisse der Abstimmung unter § 16 wieder. Keine Änderung der Planung.
30.	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Abteilung Bauen, Planen, kooperative Stadtentwicklung - Stadtentwicklungsamt - FB Bau- und Wohnungsaufsicht Schreiben vom: 25.03.2026	Für das o.g. Grundstück wird die nachfolgende Stellungnahme zum Entwurf für den Bebauungsplan VI- 125b abgegeben: <u>A. Abstandsflächen</u> Die Abstandsflächen der zu planende Bebauung wurden nicht extra betrachtet. Die zukünftig geltenden Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan nicht zweifelsfrei erkennbar. Unter der Voraussetzung, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Grundstück darstellt, werden folgende Bedenken geäußert:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine mögliche Bebauung des Plangebiets aufzeigt. Auf dieser Grundlage wurden die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Bauordnung Berlin (BauO Bln) mit einer Tiefe von 0,4 H geprüft. Dabei wurde nachgewiesen, dass sich die Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets nicht überdecken, nicht auf

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Die blau dargestellten Baugrenzen sichern nicht in jedem Fall die erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze sowie der Bebauung untereinander. Der Abstand der Baugrenze von 8 m zur nördlichen Grundstücksgrenze lässt nur eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zu. Zulässig laut Bebauungsplan sollen aber bis zu 25,45 m sein. Die Abstände der Gebäude untereinander betragen an einer Stelle 16 m. Das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 2 x 20 m. Zulässig laut Bebauungsplan sollen aber bis zu 25,45 m sein. Die Abstände der Gebäude untereinander betragen an einer weiteren Stelle 14,80 m. Das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 2 x 18,50 m. Zulässig laut Bebauungsplan sollen aber bis zu 25,45 m sein. Auch eingeschossige Gebäudeteile müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenze halten. Es werden im Freiflächenkonzept drei überdachte Fahrradabstellplätze geplant, die auf Grund ihrer Größe gebäudegleiche Wirkung haben. Diese dürfen nicht in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden. Die Abstandsflächen der überdachten Fahrradabstellplätze dürfen sich nicht mit den Abstandsflächen anderer Gebäude überdecken.	benachbarte private Grundstücke reichen und nicht die Mitte öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen nicht überschreiten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen definieren ausschließlich die überbaubaren Grundstücksflächen und stellen keine verbindliche Baukörperfestsetzung dar. Um im weiteren Planungsprozess eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wurde bewusst auf die Festsetzung konkreter Baukörper verzichtet. Unabhängig hiervon sind die Anforderungen des § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) im Rahmen der späteren Gebäudeplanung und des Baugenehmigungsverfahrens strikt einzuhalten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Abstandsflächensituation wird das städtebauliche Konzept mit den dazugehörigen Abstandsflächen als Nebendarstellung in die Begründung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die spätere Bebauung von dieser Darstellung im Rahmen der Baugrenzen abweichen kann. Ergänzung der Begründung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist anzumerken, dass das beigefügte Freiflächenkonzept keiner detaillierten Planung entspricht und sich somit die Lage und Ausdehnung der dort dargestellten überdachten Fahrradabstellplätzen im weiteren Planungsprozess noch verändern kann. Eine gebäudegleiche Wirkung der überdachten Fahrradabstellplätze ist nicht vorgesehen. Überdachte Fahrradabstellanlagen sind hinsichtlich der Abstandsflächenregelungen nach § 6 Abs. 8 Bauordnung Berlin (BauO Bln) zu beurteilen. Danach sind Garagen sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis 3 m und einer Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand von bis zu 9 m je

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Sollten mehrere Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans liegen, ist mit weiteren Verstößen gegen § 6 BauO Bln zu rechnen.	Grundstücksgrenze innerhalb der Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig. In der Ausführungsplanung werden die Fahrradabstellanlagen so geplant, dass sie diese Voraussetzungen erfüllen, sodass ihre Errichtung innerhalb der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich zulässig ist. Keine Änderung der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, die das Vorhaben gesamtheitlich umsetzen und in ihrem Bestand halten wird. Keine Änderung der Planung.
		<u>B. Dachbegrünungen</u> <i>Gemäß § 8 Abs.1 Satz 2 BauO Bln sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.</i> Das Vorhaben verfügt ausschließlich über Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad. Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird gefordert, dass mindestens 60% der Dachflächen zu begrünen sind. Gemäß § 8 Abs.1 Satz 2 BauO Bln könnte dieser Anteil größer ausfallen, da nur technisch erforderliche Flachdachflächen (z. Bsp. für Wartungsgänge, technisch Aufbauten usw.) von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung legt einen planungsrechtlichen Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen von 60 % fest. Die Anforderungen des § 8 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln bleiben hiervon unberührt und sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Die Festsetzung gewährleistet zugleich die erforderliche planerische Flexibilität für andere zulässige Nutzungen der Dachflächen. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<u>C. Erschließung für die Feuerwehr</u> Die Erschließung des Grundstücks für die Feuerwehr wurde nicht extra in einem Gutachten behandelt. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Eine abschließende Stellungnahme zu den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen kann erst nach Vorlage einer Stellungnahme der Berliner Feuerwehr bzw. dem Gutachten eines Prüfingenieurs für Brandschutz erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. In den Bauantragsunterlagen ist durch ein Brandschutzkonzept nachzuweisen, dass die Anforderungen der Berliner Feuerwehr erfüllt werden. Diese wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Bebauungsinhalte bzw. abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt. Keine Änderung der Planung.
		<u>D. Fahrradabstellplätze, Müllstandsplätze, Spielplätze</u> Auf das Erfordernis von Fahrradabstellplätzen, Müllstandsplätzen und Spielplätzen wird hingewiesen. Es sind mindestens 4 m² Spielplatzfläche pro Wohnung auf dem Grundstück selbst zu errichten. Öffentliche Spielplätze können dabei nicht mitgerechnet werden. Diesen Forderungen ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu entsprechen. Beim derzeitigen Freiflächenkonzept kann die ausreichende Größe der für diesen Zweck vorgesehenen Flächen nicht beurteilt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden ausreichend Stellplätze für Fahrräder, Müllstandsplätze sowie ausreichend Spielfläche errichtet. Die Flächenverfügbarkeit wurde bereits in einem Freiflächenkonzept untersucht und nachgewiesen. Keine Änderung der Planung.
34.	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Abteilung Schule, Sport und Facility Management - Schul- und Sportamt - Schul Plan Schreiben vom: 08.04.2026	Insgesamt entstehen etwa 48.900 m² Geschossfläche (GF) in dem Plangebiet, davon etwa 44.500 m² GF Wohnen. Das entspricht etwa 445 Wohnungen. Daraus resultiert ein Grundschulplatzbedarf in Höhe von 48 Grundschulplätzen, den es in der nächstgelegenen Grundschule abzusichern gilt, sofern dort Platzkapazitäten vorhanden sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die GF insgesamt 53.690 m² beträgt. Davon entfallen 49.065 m² auf die Wohnnutzung. Zu entnehmen sind die Daten der Begründung (S.24). Nach Rückfrage wurde vom Schulamt am 24.01.2025 mitgeteilt, dass die Bedarfe aus dem Wohnungsneubau und der geplanten Unterkunft für Geflüchtete im

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Das Bebauungsplangebiet liegt im Einschulungsbereich der Galilei-Grundschule (02G14). Aktuell und prognostisch entspricht der dort vorhandene Schulplatzbestand dem Schulplatzbedarf. In der Bezirksregion Südliche Friedrichstadt befinden sich sechs Grundschulen mit aktuell 2.106 Schülerinnen und Schülern (Schuljahr 25/26). Für diese Grundschülerzahl stehen ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung und die vorhandene Kapazität ist in dieser Schulregion auskömmlich. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht prognostisch von einem erheblichen Rückgang der Einwohnerzahlen der 0- bis unter 6 -Jährigen aus. Im Schuljahr 2031/32 zeigen sich für den gesamten Orts- teil Kreuzberg Schulplatzüberhänge. Im Hinblick darauf sind im Grundschulbereich in dieser Schulregion keine Kapazitätserweiterungen, sondern Kapazitätsverringerungen geplant. Zudem sind im Schulnetz des Ortsteils Kreuzberg umfängliche Einschulungsbereichsänderungen geplant, so dass eine Prognose speziell für diese Schulregion nicht genau möglich ist.	bestehenden umliegenden Grundschulnetz versorgt werden können. Keine Änderung der Planung.
39.	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Umwelt- und Naturschutzamt - UmNat 16 Schreiben vom: 24.04.26	<u>Immissionsschutz:</u> 1. Immissionsschutz – Geräusche Das Umwelt- und Naturschutzamt ist zuständige Ordnungsbehörde u.a. für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen im Sinne des BImSchG / LImSchG Berlin. Die Prüfung und Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs (im Folgenden nur als Planentwurf bezeichnet) bezieht sich daher ausschließlich auf Gewerbelärm (Anlagenlärm) und Freizeitlärm. Bezüglich des Verkehrslärms (Straßen- und	Einleitende Sachdarstellung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Schienenverkehr) liegt die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU). Grundlage dieser Stellungnahme sind: - Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2026 - Schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr.: 7169) zum B-Plan VI-125b - Begründung zum Entwurf des B-Plan VI-125b - Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
		<u>1.1 Gewerbelärm (Anlagenlärm)</u> Gem. Kapitel 4 der schalltechnischen Untersuchung bestehen keine Konflikte durch Gewerbe außerhalb des Plangebiets. In Abschnitt IV.6.2 der Begründung zum Planentwurf ist benannt, dass die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet vorgesehen ist. Die in der schalltechnischen Untersuchung als relevant aufgeführten schallbedingten Emissionen im Sinne der TA Lärm sind dabei folgende: - Liefer- und Kundenverkehr - Tiefgarage Unter Kapitel 4 wird angenommen, dass die Tiefgarage den Kundenverkehr aufnimmt. Des Weiteren zeigt das Gutachten, dass die Schaffung des Einzelhandels (hier: Lebensmittelmarktes) im Plangebiet grundsätzlich möglich ist, jedoch schalltechnische Konflikte zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum überschritten. Diesbezüglich werden Lösungen betreffend das geplante Gewerbe aufgezeigt. Zudem soll der Ausschluss offener Fenster in Bereichen der ORW-Überschreitung sichergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Errichtung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich möglich ist, sofern die darin benannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die erforderlichen organisatorischen und baulichen Maßnahmen zur Bewältigung der schalltechnischen Konflikte werden durch die Regelungen des § 12 „Lärmschutz Einzelhandel“ im städtebaulichen Vertrags gesichert. Ergänzend werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung berücksichtigt. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<u>1.1.1 Lebensmittelmarkt</u> Folgende Lösungen werden für die relevanten lärmemittierenden Nutzungen aufgezeigt: 1.1.1.1 Liefertätigkeiten Die Anlieferungen mittels Lkw kann nur in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr erfolgen (Anlieferungen mittels Transporter sind davon ausgenommen). Anlieferungen mittels Lkw in der Ruhezeit - zwischen 06:00 und 07:00 Uhr bzw. zwischen 20:00 und 22:00 Uhr – sind unzulässig und organisatorisch auszuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage sind zeitliche Regelungen im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Somit werden die schalltechnischen Anforderungen an die Anlieferung des vorgesehenen Einzelhandels in § 12 „Lärmschutz Einzelhandel“ des städtebaulichen Vertrags gesichert. Hierzu gehört insbesondere die Beschränkung der Anlieferzeiten für Lkw auf den Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr. Keine Änderung der Planung.
		<u>1.1.1.2 Tiefgarage</u> Die Tiefgaragenzufahrt ist durch die Verwendung von schallabsorbierenden Materialien an den Wänden bzw. Deckenflächen schallabsorbierend auszuführen. Die Öffnungszeiten der Tiefgarage für die Kunden der Gewerbeflächen sind auf den Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zu beschränken. Eine Nachtnutzung ist aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig. Hiervon unberührt sind die Ladenöffnungszeiten der Geschäfte sowie die Tiefgaragennutzung durch Anwohner. Im Bereich der Anlieferung und der Tiefgaragenöffnung ist ein mindestens 1 m breites Vordach zu errichten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnischen Anforderungen an die Tiefgarage und den Einzelhandel werden über § 12 „Lärmschutz Einzelhandel“ des städtebaulichen Vertrags gesichert. Hierzu gehören insbesondere die schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenöffnung, die Überdachung der Zufahrtsbereiche sowie der Ausschluss einer nächtlichen Nutzung der Tiefgarage durch Gewerbekunden. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen wird dadurch sichergestellt. Keine Änderung der Planung.
		<u>1.1.2 Weitere Anlagen im Sinne der TA Lärm</u> Die Planumsetzung wird die Errichtung und den Betrieb weiterer, bislang nicht untersuchter Anlagen im Sinne der TA zur Folge haben, durch die zusätzliche relevante Geräuschimmissionen verursacht werden können (z.B. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Außengastronomie). Geräuschimmissionsprognosen gem. der TA Lärm sind daher im Baugenehmigungsverfahren geboten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren sind für immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen die erforderlichen Nachweise nach der TA Lärm zu erbringen. Dies gilt insbesondere für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie gegebenenfalls für Außengastronomie oder andere geräuschrelevante Nutzungen. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<u>1.2 Textliche Festsetzungen</u> Es bedarf nach hiesiger Einschätzung keiner Ergänzung immissionsschutzrechtlicher Belange. In der finalen Begründung zum Planentwurf wird unter IV6.2 benannt, dass die benannten Maßnahmen aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Es werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die greifen, wenn der Lebensmittelmarkt im Plangebiet realisiert werden sollte. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Immissionsschutzrecht im Baugenehmigungsverfahren kein aufgedrängtes Recht darstellt. Eine direkte Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht erfolgt hierbei nicht. In diesem Fall obliegt es dem Stadtentwicklungsamt sicherzustellen, dass bei der Planung und dem Bau von Anlagen Geräuschimmissionsprognosen gem. der TA Lärm vorgelegt werden, die auch z.B. die Anlieferung berücksichtigen. Dabei muss die Vorbelastung beachtet oder das Irrelevanzkriterium (Immissionsrichtwert – 6 dB) erfüllt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zusätzliche immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden im Falle der Errichtung eines Lebensmittelmarktes wurden im §12 „Lärmschutz Einzelhandel“ des städtebaulichen Vertrags aufgenommen und werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Hierzu gehören insbesondere der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der anlagenbezogenen Geräuschemissionen, einschließlich der Anlieferverkehre. Keine Änderung der Planung.
		<u>2. Immissionsschutz – Luft</u> Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU). Es erfolgt dementsprechend keine Prüfung / Beurteilung durch das Umweltund Naturschutzamt. <u>3. Fundstellen</u> BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bimschg/	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		LImSchG Bln Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=lmschG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true TA Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm DIN 45680 Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft https://www.din.de/de/mitwirken/normenausschuesse/nals/veroeffentlichungen/wdc-beuth:din21:2917742	
		<u>Bodenschutz:</u> Die Stellungnahme des Sachgebiets Bodenschutz für den B-Plan VI-125b bedarf keiner weiteren Ergänzung. Die Festsetzungen sind nach wie vor gültig. Stellungnahme vom 25.11.2024: Sachgebiet Bodenschutz <i>Im Plangebiet wurden durch die ARCADIS Germany GmbH Untersuchungen zu Schadstoffbelastung des Bodens sowie des Grundwassers vorgenommen. In Ihrem Bericht zur orientierenden Erkundung von Altlasten vom 30.11.2022 wurden Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Blei, Kupfer, Zink) und polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im obersten Bodenmeter nachgewiesen. Diese Schadstoffe sind in der sogenannten Auffüllungsschicht enthalten, welche eine Mischung aus Bauschutt und Trümmerschutt darstellt, ein Resultat der Kriegshandlungen bis 1945. Eine Grundwassergefährdung durch diese Stoffe kann nicht ausgeschlossen werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung. <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung beachtet. Mit der unteren Bodenschutzbehörde haben weitere Abstimmungen zum Umgang mit den Bodenbelastungen stattgefunden. Grundsätzlich wird der Austausch der obersten Bodenschicht durchgeführt. Ggf. wird zuvor eine Beprobung der Schicht vorgenommen und der Bodenaustausch auf die kontaminierten Bereiche beschränkt. Im Bereich der Bäume besteht die Möglichkeit im Bereich der Wurzelscheiben mittels Saugbagger den Boden 15-20 cm aufzunehmen, anschließend mit Fließ zu be-</i>

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<i>Die Stellungnahme wird drei wesentliche Themen zu Inhalt haben: Konzeption von Grün- und Kinderspielflächen, Versickerungsflächen sowie versiegelte (Verkehrs-)Flächen bzw. künftige Gebäudestandorte.</i> <u>Grün- und Kinderspielflächen:</u> <i>Diese Flächen unterliegen der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch, damit gelten dort strengere Grenzwerte im Vergleich zu anderweitiger Nutzung der Fläche. Auf Grund der geschilderten Bodenbelastung mit Schwermetallen und PAKs wird es notwendig sein, eine mindesten 35cm dicke Schicht aus schadstofffreiem Bodenmaterial überall dort aufzutragen, die künftig als Kinderspielflächen ausgewiesen werden. Das Ziel ist, einen Kontakt mit der schadstoffbelasteten Auffüllungsschicht zu unterbinden. Da ein Bodenauftrag oder -abtrag im Bereich der Bäume mit den Erfordernissen des Baumschutzes kollidiert (siehe Stellungnahme Naturschutz) muss erwogen werden, diese Flächen einer künftigen Nutzung als Erholungsgrünflächen mit Aufenthalt von Personen zu entziehen. Bei möglichen Änderungen der Flächennutzung wie geänderte Gebäude- und Freiflächen sind die geplanten Maßnahmen jeweils im Einzelfall mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.</i> <u>Versickerungsflächen:</u> <i>Im Bereich künftiger Versickerungsanlagen (Rigolen, Versickerungsmulden) muss die Auffüllungsschicht bis zum Anschnitt des geogenen oder natürlich „gewachsenen“ Boden darunter durch sauberes Bodenmaterial ausgetauscht werden um eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu unterbinden.</i> <u>Gebäude- und Verkehrsflächen:</u>	<i>decken und mit sauberem Boden aufzufüllen. Das Vorgehen wurde und wird eng mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Kein Änderungsbedarf.</i>

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<i>Auf Grund der geplanten Überbauung bzw. Versiegelung kann für weite Teile des Grundstücks der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden. Daher sind keine zusätzlichen über das Bausoll hinausgehende Aushubmaßnahmen abzuleiten.</i> <u>Annahmen zu bei Baumaßnahmen anfallendem Bodenaushub:</u> <i>Die Analyse der oberen Bodenschicht (Auffüllungshorizont) zeigt Schadstoffbelastungen, die aufgrund der Konzentrationen von PAK und Schwermetallen im Feststoff eine Einstufung als gefährlicher Abfall (Material >Z2) rechtfertigen. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist zu erwarten, dass auch der Aushub ähnliche Verunreinigungen aufweist und als gefährlicher Abfall entsorgt werden muss. Aushubmaterialien, die die Z2-Grenzwerte gemäß LAGA überschreiten, müssen bei der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin (SBB) abgegeben werden. Diese Abfälle können nicht wiederverwendet werden und sind fachgerecht zu entsorgen. Es handelt sich hierbei um punktuelle Bodenproben, sodass weitere, möglicherweise höhere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine genauere Untersuchung ist vor Beginn der Arbeiten erforderlich, da diese Analyse keine Deklarationsanalyse darstellt. (UmNat 21, Hr. Kappler)</i>	
		<u>Naturschutz und Landschaftsplanung:</u> Es besteht weiterhin ein durch die Planung verursachtes Defizit in der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen von ca. 2500 m². Sollte ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich sein, sollte der finanzielle Ausgleich geprüft werden.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im städtebaulichen Vertrag wurde unter § 6 „Kosten für Grünflächen“ eine Regelung zum finanziellen Ausgleich des öffentlichen Grünflächendefizits aufgenommen. Aufgrund der vom Bezirk explizit gewünschten hohen Bebauungsdichte kann auf dem Vorhabengrundstück selbst der Bedarf an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche – insbesondere über die auf dem

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Vorhabengrundstück zu errichtende öffentliche Grünanlage hinaus – nicht gedeckt werden. Es entsteht ein Defizit im Umfang von 2.645 m². Die Vertragsparteien haben sich aufgrund der rechtlich erforderlichen Angemessenheit der gegenseitigen Vertragsverpflichtungen darauf geeinigt, einen Abschlag in Höhe von 50 % auf das abzulösende Flächendefizit zu gewähren. Über die Verwendung der Mittel entscheidet der Bezirk im Rahmen der vertraglichen Regelungen. Damit wird dem Belang der Grünversorgung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebiets keine Flächenpotenziale zur Schaffung weiterer öffentlicher Grünanlagen. Eine weitergehende Kompensation im Bebauungsplan ist daher nicht möglich. Die Belange der Grünversorgung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis wird der Schaffung dringend benötigten Wohnraums an einem integrierten und hervorragend erschlossenen Standort ein höheres Gewicht eingeräumt. Keine Änderung der Planung.
41.	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten - Unterkünfte - Referat II E / Planen und Bauen Schreiben vom: 08.04.2026	Die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) – die Ihrer Behörde anhand der Stellungnahme vom 13.12.2024 im Rahmen der formalen Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 übermittelt wurden, sind ausreichend berücksichtigt. Das LAF weist an dieser Stelle lediglich darauf hin, dass die auf dem Lageplan dargestellten Anteile der mietpreis- und belegungsgebundenen Geschossflächen in Abstimmung mit der Gewobag ggf. nachjustiert werden müssen, entsprechend des noch nicht abschließend berechneten und geeinten Geschossflächenbedarfs für die MUF mit 300 Plätzen sowie die 75 experimentellen Plätze. Dies betrifft die Gebäude im WA 3-Gebiet. Je nach Verortung der MUF wäre	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Geschossflächen wird in den nachgelagerten Verfahren in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und Unterbringung an den abschließend ermittelten Flächenbedarf der modularen Unterkunft für Geflüchtete angepasst. Die Hinweise zum erhöhten Bedarf an öffentlicher Infrastruktur bei künftigen Planungen werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		der Mindestanteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Flächen möglicherweise nicht wie dargestellt pro Gebäude, sondern gebietsübergreifend zu schaffen. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Flüchtlingen einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gern können wir mit Ihnen dazu in den Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.	
56.	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg - Abteilung Schule, Sport und Facility Management - Schul- und Sportamt Schreiben vom: 10.04.2026	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-125b „Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße“ möchten wir als Fachbereich Sport des Schul- und Sportamts Friedrichshain-Kreuzberg auf Folgendes hinweisen: Die Sportanlage Lobeckstraße befindet sich östlich des Bebauungsplangebiets und ist zu den Öffnungszeiten von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr für den Schul-, Vereins- und Freizeitsportbetrieb geöffnet. Die Anlage wird sieben Tage die Woche, auch am Wochenende, intensiv genutzt. Besonders an den Wochenenden kommt es auf der Sportanlage im Rahmen des Punktspielbetriebs im Fußball zusätzlich zu den aktiven Sporttreibenden regelmäßig zu verstärktem Publikumsverkehr. Insbesondere in den Wintermonaten während der dunklen Tageszeiten werden die beiden Kunstrasenspielfelder von Flutlichtmasten beleuchtet. In der öffentlich einsehbaren schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplanverfahren, durchgeführt von der Firma 3L Akustik GmbH, ist aus unserer Sicht keine Berücksichtigung der Sportanlage Lobeckstraße zu erkennen. Wir gehen davon aus, dass dies möglicherweise da-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sportanlage Lobeckstraße wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht gesondert betrachtet, da sie bereits heute von bestehender Wohnbebauung umgeben ist und durch die Planung keine neue immissionsschutzrechtlich relevante Konfliktsituation entsteht. Bei der Nutzung der Sportanlage muss bereits heute im Rahmen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auf die allseitig umgebende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Die geplante Wohnbebauung fügt sich hinsichtlich der Schutzwürdigkeit in den vorhandenen Siedlungszusammenhang ein und liegt zudem weiter von der Sportanlage entfernt, als die vorhandenen Wohngebäude. Da das geplante Wohngebiet außerhalb der Sichtweite der Sportanlage liegt, schließen sich Konflikte aufgrund der Lichtemissionen weitgehend aus. Ein Konflikt mit der bestehenden Nutzung der Sportanlage ist aufgrund der Planung daher nicht zu erwarten. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		rauf zurückzuführen ist, dass die Sportanlage als ausreichend weit vom Bebauungsplangebiet entfernt eingestuft wurde. Dennoch möchten wir gerne darauf hinweisen, dass die innerhalb der Öffnungszeiten stark frequentierte Sportanlage selbstverständlich im Einklang mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) betrieben und dass auf die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sowie Betriebszeiten durch das zuständige Sportplatzpersonal geachtet wird. Die technische Einstellung der Flutlichtanlagen ist fachlich präzise auf die Sportplätze ausgerichtet, sodass Lichtimmissionen in die Umgebung so gering, wie möglich gehalten werden können. Wir wären für eine kurze Rückmeldung dankbar, ob die Sportanlage Lobeckstraße diesbezüglich in den Planungen und Untersuchungen bereits Berücksichtigung gefunden hat. So ließe sich frühzeitig verhindern, dass zukünftig lärm- oder lichtimmissionstechnische Bedenken oder sogar Beschwerden auftreten.	