

Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 VE

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-67 VE vom 19.08.2015 für die Grundstücke Lehrter Straße 23, 25, 26A-B und 27-30 (teilweise) im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit, wurde auf Grund von Änderungen nach der Beteiligung der Behörden eine erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 24.08.2015 folgende ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von zwei Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X
- Wohnungsbauleitstelle
- BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt
- BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz
- BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt
- BA Mitte, Schulamt
- BA Mitte, Jugendamt
- BA Mitte, Facility Management (FM StIV)

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B	18.09.2015	<p>Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB wird hinsichtlich des Aufgabenbereiches der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII, wie folgt Stellung genommen: Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanentwurfs, in dessen Geltungsbereich sich keine Straßen des übergeordneten Straßennetzes von Berlin befinden, bestehen bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zur Begründung / Seite 12 / Kapitel I.2.5: Es wird empfohlen auf die Benennung von Busliniennummern zu verzichten, da sich diese ändern können. Der gültige Nahverkehrsplan hat die Laufzeit 2014 - 2018.</p> <p>Zur Begründung/ Seite 18, Kapitel I.3.4.4: Die aktuellen, fortgeschriebenen Karten mit Darstellung des übergeordneten Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung 2025) sind aus dem Jahr 2014. Der Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin wird nicht fortgeschrieben und ist unverändert aus dem Jahr 2011. Im letzten Satz dieses Absatzes sollte auf den aktuellen Stand hingewiesen bzw. der Bezug zum Zeithorizont 2012 entfernt werden.</p> <p>Zur Begründung/ Seite 22, Kapitel I.3.8: Die Lehrter Straße grenzt an die planfestgestellte und gerade erst für den Verkehr freigegebene Verkehrsverbindung Nordbahnhof - Hauptbahnhof (Invalidenstraße). Dies sollte in diesem Abschnitt kurz erwähnt und beschrieben werden. Vor dem Hintergrund, dass die Aussagen zur Verkehrsprognose auch Bezug nehmen auf die städtebaulichen Entwicklungen rund um die Heidestraße, sollte auch die Entwicklung der Europacity kurz erwähnt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zur planfestgestellten Straßenbahnlinie redaktionell angepasst. Die ergänzenden Aussagen zur Heidestraße werden in Kapitel I.3.7. aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zur Begründung/ Seite 26, Kapitel I.3.11: Im letzten Absatz ist die „obere Verkehrsbehörde“ zu ersetzen durch „Verkehrsabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt“. Die Stellungnahme der FPB vom 11.06.2015 wurde fortgeschrieben und liegt mit Datum 03.07.2015 in der aktuellen Fassung vor. Im Text sollte daher nur auf die Stellungnahme mit Datum 03.07.2015 verwiesen und die Stellungnahme vom 11.06.2015 als Anlage zum verkehrlichen Beitrag entfernt werden. Die Anlagen zur Stellungnahme vom 11.06.2015 haben jedoch weiterhin Bestand.</p> <p>Zur Begründung/ Seiten 26 -27 (Kapitel I.3.11) und 151 (Kapitel IV.2.1): Hinsichtlich der erfolgten Untersuchung der Leistungsfähigkeit für die betrachteten Knotenpunkte sollte hier erwähnt werden, dass diese eine prognostizierte Zunahme der Verkehrsmengen berücksichtigt, welche in Anlehnung an die aktuelle Verkehrsprognose 2025 (Qualifiziertes Verkehrsmodell Berlin) mit der Verkehrsabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt wurden. Auf die Aussage bezüglich der Steigerung der Verkehre in den Hauptrichtungen der Perleberger Straße und der Invalidenstraße um 30 % sollte verzichtet werden, da diese ohne weitere Erläuterungen nicht nachvollziehbar ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.</p>
2.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C	01.09.2015	Weitere Hinweis auf der Grundlage des § 47 BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung) zum Bebauungsplan 1-67 VE sind entbehrlich.	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
3.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X	07.09.2015	<p>X P I E Der Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die Teile der geplanten Bahnbrücke, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt. Statt dessen soll der Geltungsbereich um die für die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die für die Errichtung des Brückenbauwerks erforderlichen Flächen liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-67 VE. Daher ist eine weitere Reduzierung des Geltungsbereichs nicht erforderlich. Für die Schaffung</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Errichtung der Brücke erforderlichen Flächen (Treppen, Rampen, Brückenwiderlager) reduziert werden. Hierzu ist anzumerken, dass die geplante Breite des Geltungsbereiches für die Sicherung der Brücke nicht nur die erforderlichen Flächen der Bauteile (Treppen, Rampen, Brückenwiderlager) zu berücksichtigen hat, sondern ebenfalls die erforderlichen Flächen zur notwendigen Bauwerksprüfung gemäß DIN 1076. Hierfür ist beidseits des Bauwerks ein Streifen von 5,00 m freizuhalten.</p> <p>Von den übrigen Beteiligten lagen keine Hinweise oder Einwendungen vor.</p>	<p>der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung der Brücke wird der Bebauungsplan 1-88c aufgestellt. Der Anschluss zwischen Stadtplatz und Brücke ist über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fuß- und Radweg“ gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
4.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wohnungsbauleitstelle	05.11.2015	<p>Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-67 VE im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § Abs. 2 BauGB. Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung neuen Wohnraums grundsätzlich zu begrüßen. Die für die betreffende Fläche vorgesehene Planung ermöglichte den Bau mehrerer hundert Wohneinheiten, was der in Berlin seit Jahren steigenden Wohnraumnachfrage in besonderem Maße gerecht würde.</p> <p>Des Weiteren begrüßen wir, dass für den Abschluss städtebaulicher Verträge das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung kommt. Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird. Darüber hinaus soll gemäß der Leitlinie zum „Berliner Modell“ für jedes Vorhaben ein Anteil der entstehenden Wohnungen - im Regelfall 25 Prozent - mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden,</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>wofür Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch genommen werden können.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass die Inhalte und Werte der Angemessenheitsüberprüfung den Umfang der mit dem Vorhabenträger zu vereinbarenden Leistungspflichten definieren und sich daher im städtebaulichen Vertrag wiederfinden müssen. Das Berechnungstool ist dem Durchführungsvertrag als Anlage beizufügen. Im Einzelnen werden zu dem Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-67 VE (Stand: 07.08.2015) folgende Anmerkungen gemacht:</p> <p>Zu § 6 - Kindertagesstätte: Die Berechnungen zur Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur entsprechen nicht den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“. Sofern keine dauerhafte Sicherung von Sonderwohnformen erfolgt, unterliegen diese den allgemeinen Anforderungen des „Berliner Modells“. Dabei sind auch Kleinstwohnungen in angemessener Weise zu berücksichtigen, indem ermittelt wird, wie vielen regulären Wohneinheiten die vorgesehenen Ein-Zimmer-Apartments entsprechen. Die Anzahl der Wohnungen wird im „Berliner Modell“ in einem standardisierten Verfahren bestimmt. Bezugsgröße hierfür ist die festgelegte Standardgröße (brutto) einer Wohneinheit von 100 m² (Berechnung: Bruttogeschossfläche Wohnen/100). Die so ermittelte Anzahl der Wohneinheiten, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden sollen, ist im Modell die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur. Abschläge bei der Belegung kleinerer Wohnungen, wie die getroffene Annahme, dass in einer Zwei-Zimmer-Wohnung 1,5 Personen leben, sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Pauschal wird im „Berliner Modell“ davon ausgegangen, dass jede Wohnung von zwei Personen bewohnt wird. Dem-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ergebnisse des Berechnungstools zur Angemessenheitsprüfung finden sich als Leistungspflichten des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag wieder. Von einer Beifügung des Berechnungstools als Anlage zum Durchführungsvertrag wird jedoch abgesehen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p> <p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 75 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 75 /100): 74,07, aufgerundet 75 Kinder bzw. Plätze.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nach läge die Anzahl der Einwohner im Bereich des Planungsgebiets im Modell deutlich höher als die im Vertragsentwurf veranschlagten 1.036, was Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.</p> <p>Bei der Ermittlung des Bedarfs zusätzlicher Plätze in Kindertageseinrichtungen ist davon auszugehen, dass dieser für 6 Prozent der Einwohner bestehen wird. Der Versorgungsgrad bei Kindertageseinrichtungen ist gemäß „Berliner Modell“ mit 75 Prozent und nicht, wie im Entwurf des Durchführungsvertrags, mit 70 Prozent anzusetzen (s. Leitlinie zum „Berliner Modell“, S. 29).</p> <p>Des Weiteren fehlen Regelungen zur Errichtung der Kindertagesstätte, insbesondere zur zeitlichen Bezugsfähigkeit, der Trägerschaft, dem geforderten Mietzins sowie zur Größe der Außenanlagen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Formulierungen im „Muster für städtebauliche Verträge in Berlin“ unter § 17. Entsprechende Regelungen sollten in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird um entsprechende Regelungen ergänzt.</p> <p>Es wird vereinbart, dass die Kindertagesstätte bis spätestens Ende 2019 zu errichten ist. Bezüglich der Trägerschaft wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass der Vorhabenträger am geplanten Standort Seydlitzstraße ein Erbbaurecht erwerben kann. Er kann wahlweise die Kita selbst betreiben oder den Betrieb oder das Erbbaurecht im Einvernehmen mit dem Bezirk an einen freien Träger vermieten oder das Erbbaurecht übertragen. Durch das erforderliche Einvernehmen mit dem Bezirk ist auch gesichert, dass die Höhe des Mietzinses angemessen ist. Eine Regelung zur Größe der Außenanlagen ist nicht erforderlich. Für den Standort Seydlitzstraße liegt die Grundstücksbildung in der Hand des Bezirksamts, für den Ersatzstandort innerhalb des Vorhabengebiets ist die Grundstücksgröße über die entsprechenden Anlagen zum Durchführungsvertrag gesichert.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zu § 12 - Städtebauliche und soziale Durchmischung: Die Anzahl der Wohnungen, für die Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart werden sollen, entspricht nicht den aktuellen Regelungen der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Mit Verweis auf das am 28.10.2015 geführte Gespräch zwischen dem Vorhabenträger und Herrn Staatssekretär Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup wird der im Entwurf des Durchführungsvertrages genannte Umfang des mit Mietpreis und Belegungsbindung jedoch mitgetragen.</p> <p>Die in Absatz 2 gefundene Formulierung, wonach der Vorhabenträger sich verpflichtet, „im Bereich des Baufeldes A [...] und im Bereich des Baufeldes B1 [...] nur solche Mietwohnungen zu errichten, für die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin in Anspruch genommen werden kann“ trifft keine hinreichende Sicherung des preiswerten Wohnraums. Das gilt insbesondere in Verbindung mit Absatz 4, worin festgelegt ist, dass bei keiner oder nicht vollständiger Gewährung einer Förderung der betreffenden Wohnungen, für diese sonstige Bindungen nicht einträten. Da sich der Vorhabenträger mit dem Vertrag nicht zur Inanspruchnahme der Fördermittel verpflichtet, stünde es ihm frei, darauf zu verzichten, so dass dann zwar förderfähiger Wohnraum realisiert würde, allerdings ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen. Aus diesem Grund kann die Wohnungsbauleitstelle die getroffenen Regelungen nicht mittragen. Zudem sollte der Verweis auf die Anlagen 4p bis 4q durch die Anzahl der zu realisierenden Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ergänzt werden. Des Weiteren wird angeregt, wegen der mittlerweile in Kraft getretenen neuen Förderbestimmungen nicht auf die Richtlinie aus dem Jahr 2014 zu verweisen. Es wird daher empfohlen, Absatz 2 wie folgt zu fassen:</p> <p><i>„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bereich des Baufeldes A gemäß Anlage 4p und im Bereich des Baufeldes B1 gemäß Anlage 4q insgesamt [Anzahl] Mietwohnungen zu</i></p>	<p>Wird überwiegend berücksichtigt.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird, die Anregungen der Wohnungsbauleitstelle im Wesentlichen berücksichtigend, wie folgt formuliert: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bereich des Baufeldes A gemäß Anlagen 4p1 - 4p3 und im Bereich des Baufeldes B1 gemäß Anlagen 4q1 und 4q2 nur solche Mietwohnungen zu errichten, für die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin in Anspruch genommen werden kann. Die Wohnungen nach Satz 1 sind innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder Zugang der Baugenehmigung, soweit diese auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt wurde, zu errichten. Die Anforderungen der Berliner Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 (ABl. S. 1171) sind einzuhalten. Die vorgenannten Wohnungsbauförderbestimmungen wurden dem Vorhabenträger ausgehändigt.</p> <p>Nicht gefolgt wird der Anregung der Wohnbauleitstelle, den Vorhabenträger hinsichtlich der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen zu verpflichten, Mietpreis- und Belegungsbindungen auch für den Fall einzugehen, dass Fördermittel des Landes Berlin nicht bewilligt werden. Diese Forderung ist bereits vor dem Hintergrund, dass das Bezirksamt Mitte für diesen Fall verpflichtet würde, eigentlich der Investitionsbank Berlin zukommende Förderbedingungskontrollen zu übernehmen, für das BA Mitte nicht akzeptabel. Darüber hinaus wird eine entsprechende Regelung - insbesondere auch angesichts des Verhandlungsvorlaufs und der in diesem Zusammenhang vom Vorhabenträger erarbeiteten und mit den Banken langwierige abgestimmten Finanzierungskonzeption - selbst dann als unangemessen eingeschätzt, wenn wie durch die</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>errichten und für diese Wohnungsbauförderung des Landes Berlin in Anspruch zu nehmen. Die Wohnungen nach Satz 1 sind innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder Zugang der Baugenehmigung, soweit diese auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt wurde, herzustellen. Die Anforderungen der Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten. Die vorgenannten Wohnungsbauförderbestimmungen wurden dem Vorhabenträger ausgehändigt.“</i></p> <p>Absatz 4 sollte wie folgt gefasst werden: . <i>„Sofern dem Vorhabenträger auf seinen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnraumförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihm bewilligten geförderten Wohnungen geringer ist als die in Absatz 2 genannte Zahl der Wohnungen, für die Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden soll, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Wohnungen auch ohne Förderung zu errichten sowie bei diesen die in den nachfolgenden Absätzen genannten Verpflichtungen einzuhalten. Die dem Vorhabenträger hieraus im Verhältnis zu gefördertem Wohnungsbau entstehenden Mindereinnahmen werden in die wirtschaftliche Gesamtbewertung des Vertrags einbezogen. “</i></p> <p>Zu § 13 - Kosten für Grundschulerweiterung: Wie bereits in Zusammenhang mit der Kindertagesstätte dargelegt, ist für die Ermittlung des aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfs an zusätzlichen Grundschulplätzen die Anzahl der Wohnungen bzw. der Einwohner anzupassen.</p>	<p>Wohnbauleitstelle vorgeschlagen, daraus „entstehende Mindereinnahmen in die wirtschaftliche Gesamtwertung des Vertrages einbezogen werden“.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p> <p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Grundschulplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ich bitte darum, gegebenenfalls auch den Begründungstext den oben stehenden Anmerkungen entsprechend zu ändern.</p>	<p>6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 90 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 90 /100): 88,88, aufgerundet 89 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Soweit sich aus der Abwägung zu dieser Stellungnahme Änderungen ergeben, wird die Begründung redaktionell angepasst.</p>
5.	BA Mitte Straßen- und Grünflächenamt	19.10.2015	<p>I. Zum Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung</p> <p>I.1. Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“ Aus Gründen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist eine Befahrung des öffentlichen Fuß- und Radweges durch Lieferfahrzeuge auszuschließen. Die Nutzung durch die Feuerwehr kann zugelassen werden. Die Begründung (S.115) ist entsprechend zu ändern.</p> <p>I.2. Vorhabennahe Erweiterung / Qualifizierung von öffentlichen Spielplätzen Die Aussagen auf S. 140 der Begründung zur Erweiterung / Qualifizierung öffentlicher Spielplatzflächen sind dahingehend zu ändern, dass der Vorhabenträger sich nicht zur Kostenübernahme, sondern zur Durchführung dieser Maßnahme verpflichtet. Für diese Maßnahme ist ebenfalls eine Bauherrenvertretung des SGA erforderlich.</p> <p>I.3. Zur Lärmschutzwand an der Skateranlage Für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite ggf. erforderliche Lärmschutzwand an der Skaterhalle (S. 140 der Begründung) ist der Verursacher, d.h. der Vorhabenträger, zuständig. Das SGA übernimmt keine Verkehrssicherung und Unterhaltung für diese Anlage.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Träger nimmt außerhalb seines Zuständigkeitsbereichs Stellung. Das betroffene Grundstück gehört nicht zum Fachvermögen des SGA. Die Verkehrssicherungspflicht liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Für den Fall, dass das Monitoring eine Notwendigkeit</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>II. Zum Entwurf des Durchführungsvertrages vom 31.08.2015 Durch den Planungsjuristen wurde entschieden, dass die Maßnahmen zur Erschließung in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Groth-Gruppe und dem SGA geregelt werden sollen. Dazu fordert das SGA, dass der Erschließungsvertrag zeitgleich mit dem Durchführungsvertrag abgeschlossen und durch Hr. Schramm juristisch geprüft werden muss. Sobald der Entwurf des Erschließungsvertrages vorliegt, wird das SGA eine Stellungnahme dazu abgeben.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf des Durchführungsvertrages, Stand 31.08.2015, wurden Hinweise und Kommentare direkt eingetragen (siehe Anlage). Diese Hinweise und Kommentare beziehen sich auf die Belange des SGA als Straßenbaulastträger und Eigentümer vorhandener und geplanter öffentlicher Straßenverkehrs- und Grünflächen.</p> <p>Die Höhe der Sicherheitsleistungen kann erst auf Grundlage der bestätigten Vorplanungen einschl. Kostenschätzung bestimmt werden.</p> <p>II.1. Anlagen zum Durchführungsvertrag: SGA fordert für den Durchführungsvertrag grundsätzlich eine Verkleinerung der Anlagen auf ein A3-Format und die Reduzierung auf ein notwendiges Maß.</p>	<p>für die Errichtung der Schallschutzwand ergibt, wird der Vorhabenträger vertraglich mit dem Sportamt vereinbaren, dass für den Unterhalt der Lärmschutzwand eine Einmalzahlung in noch festzulegender Höhe erfolgt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die vertraglichen Regelungen zur Erschließung werden in den Durchführungsvertrag integriert. Auf einen separaten Erschließungsvertrag kann daher verzichtet werden. Der Durchführungsvertrag wird mit dem SGA abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Die Höhe der Sicherheitsleistungen wurden ermittelt und mit dem SGA abgestimmt.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Das Format der Anlagen wird in Abhängigkeit der Lesbarkeit des Inhalts gewählt. Eine Beschränkung auf das Format DIN A3 kann aus diesem Grund nicht vollständig erfolgen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Freiflächenplan zum Durchführungsvertrag: Die drei Pläne zum Freiflächenplan sollten auf <u>einen</u> Plan reduziert werden. Auf eine Darstellung von Fahrkurven für Lieferfahrzeuge ist zu verzichten.</p> <p>Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist baulich von den privaten Erschließungsflächen zu trennen.</p> <p>Die Abstimmung mit der benachbarten, von SenStadtUm geplanten Parkanlage ist im Plan schematisch darzustellen.</p> <p>Plan „Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ und Maßnahmeübersicht“: Alle Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in einem Plan „Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ darzustellen und in einer Übersicht zusammenzufassen. Maßnahmeplan und -übersicht sind an den Bauherrenvertreter Ing.-Büro Heene zu senden.</p> <p>II.2. Anlagen zum Erschließungsvertrag: Dem Erschließungsvertrag ist die Vorplanung einschl. Kostenschätzung beizufügen. Dabei sind Kosten für die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Aufpflasterung Lehrter Straße, Eingangsbereich Poststadion) getrennt aufzuführen. Die Pläne dürfen keine Darstellungen von Leitungen enthalten. Das SGA bittet, die Vorplanung einschl. Kostenschätzung und ein Protokoll der Abstimmungen mit SenStadtUm zum geplanten Park an den Bauherrenvertreter Ing.-Büro Heene zu senden. Erst nach Vorprüfung durch das Ing.- Büro Heene kann das</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Eine Prüfung hat ergeben, dass eine Zusammenfassung der Inhalte auf einen Plan nicht möglich ist, da dieser nicht lesbar wäre. Die dargestellten „Fahrkurven“ sind nicht für den Lieferverkehr, sondern kennzeichnen Fahr- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.</p> <p>Kenntnisnahme Betrifft nicht die Ebene der Bebauungsplanung. Die bauliche Trennung kann im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Ein gesonderter Erschließungsvertrag wird nicht erstellt, da die Regelungen zur Erschließung in den Durchführungsvertrag integriert werden können. Eine entsprechende Kostenschätzung wird als Anlage dem Durchführungsvertrag beigefügt. Eine Abstimmung mit dem SGA/Bauherrenvertretung ist erfolgt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>SGA eine Freigabe der Vorplanung für die weiteren Leistungsphasen HOAI in Aussicht stellen.</p> <p>III. Sondernutzungserlaubnisse und Ausnahmeregelungen Sondernutzungserlaubnisse und Ausnahmeregelungen werden durch das SGA auf Antragstellung gemäß Berliner Straßengesetz bzw. Berliner Grünanlagengesetz geprüft. Allerdings können erst nach Übertragung der Fläche des Fuß- und Radweges und Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Widmung der angrenzenden Parkanlage rechtsgültige Bescheide erteilt werden. Das SGA bietet an, für geplante Sondernutzungen innerhalb des künftigen Fuß- und Radweges eine Einzelfallprüfung vorzuziehen, sobald die dafür erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden. Eine Zusicherung für künftige Sondernutzungen ohne vorherige Einzelfallprüfung kann im Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag nicht gegeben werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich, da für die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. seine Umsetzung ohne Relevanz. Die Rechte sind im Regelfall nach pflichtgemäßem Ermessen zu erteilen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.</p>
6.	BA Mitte Luv Umwelt- und Naturschutzamt FB Naturschutz	27.04.2015	<p>Begründung, IV. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, Bedarf an öffentlicher Spielfläche, S. 150 Der Bedarfsermittlung muss widersprochen werden, da sie den Bestimmungen des Kinderspielplatzgesetzes widerspricht. Nach dem gesetzlichen Richtwert - 1 m² nutzbare Spielfläche je Einwohner - ergibt sich der Bedarf aus der Anzahl der Einwohner. Es mag deshalb sein, dass es in Kleinstwohnungen jeweils nur einen Einwohner gibt, bei 295 Wohnungen dieser Art sind das dann 295 Einwohner, die gemäß o.g. Grundlage einen Bedarf von 295 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche verursachen. Weshalb sollte der gesetzliche Wert für Einwohner aus Kleinstwohnungen nicht gelten, Einwohner aus Kleinstwohnungen anders bewertet werden als Einwohner aus Größtwohnungen? Würde man dieser Idee folgen, dann wäre es auch</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Bedarfsberechnung wird entsprechend der Ermittlung der Kindergarten- und Grundschulplätze auf das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umgestellt. Danach ergibt sich folgender Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW</p> <p>1.646 EW x 1m² = 1.646m² nutzbare Spielplatzfläche. Die Herstellung dieser Spielplatzflächen wird im Durchführungsvertrag geregelt, da die Flächen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>angebracht, für Einwohner aus größeren bis ganz großen Wohnungen 1,5 m² bis z.B. 2,5 m² nutzbare Spielfläche für die Bedarfsermittlung heranzuziehen, der Wert, der im Gesetz steht, würde dann nur noch für Wohnungen normaler Größe gelten.</p> <p>Es wird deshalb dringend im Interesse der Kinder um eine seriöse Ermittlung des Bedarfs gebeten.</p> <p>Ob der zum Ausdruck kommende Optimismus hinsichtlich einer Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen (Verweis auf das Gebiet Heidestraße) angebracht ist, wird sich zeigen.</p> <p>Durchführungsvertrag § 4, Bauverpflichtungen des Vorhabenträgers, Absatz 3, S. 7</p> <p>Nach Satz 3 gibt es für den Vorhabenträger die Verpflichtung, die Maßnahmen oder die Durchführung der Maßnahmen (?) „zum Grün- und Freiflächenplan“ mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (bitte aktuelle Bezeichnung verwenden) abzustimmen. Für Abstimmungen steht der Bereich Naturschutz im Umwelt- und Naturschutzamt natürlich zur Verfügung, er kann (und sollte) sich dabei jedoch nur auf die von ihm zu vertretenden Belange beziehen.</p> <p>Der Grün- und Freiflächenplan stellt die erforderliche Begründung von Dachflächen dar, die ihre Begründung in der vom Bereich Naturschutz zu vertretenden Eingriffsregelung haben. Abstimmungen dazu sind folglich mit dem Bereich Naturschutz zu führen.</p> <p>Weitere Darstellungen, die auf naturschutzrechtliche Forderungen zurückgehen, enthält der Grün- und Freiflächenplan nicht.</p> <p>Er stellt jedoch private und öffentliche Verkehrsflächen dar, private Spielflächen und andere nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, enthält also Aussagen, die (in erster Linie) andere Ämter betreffen. Zu z.B. o.g. Flächen wird - und kann - der Bereich Naturschutz nur Abstimmungen führen, wenn in Verbindung damit naturschutzrechtliche</p>	<p>Bebauungsplans errichtet werden können.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Amtsbezeichnung wird richtiggestellt.</p> <p>Die Zuständigkeiten werden im weiteren Verfahren vom Stadtplanungsamt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger benannt. Eine vertragliche Regelung ist nicht erforderlich, da sich dies aus dem normalen Verwaltungshandeln ergibt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Belange zu klären sind - z.B. Fragen der Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung - oder ihm zugewiesene Aufgaben (s. AV notwendige Kinderspielplätze). Die Abstimmungspflicht könnte sich auch auf § 3 Abs. 4 des Vertrags (fortlaufende Beseitigung von Bodenkontaminationen) beziehen. Eine die den Ämtern obliegende Verantwortung berücksichtigende Konkretisierung der Abstimmungspflicht - wer wozu? - scheint geboten. Das auch deshalb, weil es weitere Abstimmungsregelungen im Vertrag gibt- z.B. § 4 Abs. 10, die die o.g. überlagern. Auch bezüglich der Zustimmung zu Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan wird sich der Bereich Naturschutz nur auf die von ihm zu vertretenden Grundlagen beziehen können. Es sollte deshalb auch dazu geprüft werden, ob die Regelung ausreicht.</p> <p>Durchführungsvertrag § 9, Freianlagen: Spielplätze auf Pflanzflächen, S. 13 Danach hat der Vorhabenträger bei Bauabnahme den Nachweis zu erbringen, dass das sich ergebende Verhältnis von Pflanz- zu Kinderspielfläche eingehalten wurde. Auch wenn die wahrscheinlich vorzunehmende Überprüfung des Nachweises nicht in die Verantwortung des Umwelt- und Naturschutzamtes fallen wird, wird angeregt, das (für das Vertragsgebiet?) einzuhaltende Verhältnis und Mindestgrößen zu nennen (- wenn mit Verhältnis nicht die genannten m²-Werte gemeint sind).</p> <p>Durchführungsvertrag § 14, Kostenübernahme für öffentliche Kinderspielplätze, S. 17 Die Regelungen werden dem real ermittelten Bedarf anzupassen sein, im Absatz 1, letzter Satz, ist zwischen „als“ und „Spielfläche“ „nutzbare“ einzufügen. Bezüglich der Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen (Vorbereitung, Planung, Herstellung) wird auf die Zu-</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt. Das Verhältnis ergibt sich aus den aufgeführten Flächenwerten.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>ständigkeit des Straßen- und Grünflächenamtes verwiesen. Als für die bezirkliche Spielplatzentwicklungsplanung verantwortliche Stelle ist der Bereich Naturschutz jedoch in entsprechende Entscheidungen (Größe, Art des Spielplatzes, Altersgruppe) einzubeziehen.</p> <p>Durchführungsvertrag § 16, Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen, S. 19 Im Absatz 2, erster Satz, sollte auch § 14 genannt werden, unter j) der nach realem Bedarf und nach Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt bestimmte (brutto) Betrag für die komplette Maßnahme „Herstellung öffentlicher Kinderspielflächen“ (- mit Steuerungsleistungen, Planung, Ausführung). Diese Angabe ist zu ergänzen durch einen Zusatz - z.B. „zuzüglich der Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 14 Abs. 2“.</p> <p>Generell wird angeregt, die Bürgschaften zentral, nach hiesiger Auffassung im Stadtentwicklungsamt, weil in Verbindung mit städtebaulichem Instrumenten stehend, zu verwahren.</p> <p>Anlage 13, Kostenberechnung öffentliche Spielplatzflächen Die Herleitung des geminderten Bedarfs für Kleinwohnungen, hier temporäres Wohnen, geht, anders als die Begründung, nicht von einem reduzierten Richtwert - 0,5 m²/EW - aus, sondern davon, dass in den 295 gebauten Wohnungen jeweils nur 0,5 EW leben werden also 50 % der zu bauenden Wohnungen (durchschnittlich) konstant leer stehen werden. Angesichts des Berliner Wohnungsmarkts erscheint das nicht plausibel, es stellt sich auch die Frage, weshalb nicht entsprechend weniger mehr oder weniger nicht benötigte Wohnungen gebaut werden. Auch diese Herleitung kann nicht überzeugen, sie basiert lediglich auf einer nicht</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass Kosten für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Schaffung neuer öffentlicher Spielplatzflächen zusätzlich zu den Herstellungskosten durch den Vorhabenträger übernommen werden. Eine Ergänzung der Sicherheitsleistungen kann hingegen nicht erfolgen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder abgeschätzt werden kann, ob überhaupt Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, noch deren Kosten bezifferbar sind. Die Forderung einer Sicherheitsleistung wäre insofern unangemessen.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt. Sowohl die entsprechende Anlage des Durchführungsvertrags als auch die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Hinblick auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bei der Berechnung der öffentlichen Spielplatzflächen angepasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			überprüfbarer Annahme. Für die erheblich verspätete Übermittlung der Stellungnahme bitte ich um Entschuldigung. Der Bereich Umwelt wird ggf. eine eigene Stellungnahme abgeben.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.
7.	BA Mitte Luv Umwelt- und Naturschutzamt FB Umwelt	20.10.2015	<p>Bereich Bodenschutz/Altlasten Zur Begründung des B-Plans wird folgendermaßen Stellung genommen:</p> <p><u>Ergänzende Beprobung im Sommer 2015</u> Die von BoSS Consult durchgeführten Untersuchungen auf den Flurstücken 165,166, 189, 190 und 191 haben nur sehr geringe Konzentrationen mit LHKW in der Bodenluft ergeben. Etwas erhöhte Bodenluftkonzentrationen lagen alle (in Fließrichtung) um die am höchsten belastete Grundwassermessstelle GWM 3/11. Die Bodenluftkonzentrationen können als Indikation der Grundwasserbelastungen angesehen werden.</p> <p>Eine Gefährdung mit LHKW in Gebäuden oder auf Spielplätzen ist auszuschließen. Im Bodenfeststoff war, wie bereits in voraus gegangenen Untersuchungen des Umweltamtes, überhaupt kein Nachweis von LHKW vorzufinden. Bei einem Schadenseintritt vom Grundstück muss jedoch zumindest im Kapillarsaum LHKW als Feststoff nachgewiesen werden. Proben aus dem Anfang der 90iger Jahre auf dem Bahngelände zeigten dort auffällige Feststoffgehalte im Übergang von der ungesättigten zur gesättigten Bodenzone. Im Grundwasser lag die höchste Kontamination bei GWM 3/11 mit 809 µg/l vor, die sich bei einer weiteren Messung im August 2015 auf 966 µg/l erhöhte. Die Konzentration der näher an den Bahnanlagen liegenden GWM 2/08 erhöhte sich ebenfalls. Die Grundwasserfließrichtung war in diesem Zeitraum vom Bahngelände in Richtung Lehrter Str. gerichtet. Aufgrund dieses Zusammenhanges geht das Umweltamt weiter von der begründeten Vermutung aus, dass der LHKW-Schaden im Bereich der heutigen Fernbahngleise</p>	Kenntnisnahme. Im Ergebnis lässt sich eine Gefährdung der geplanten Nutzung auf den vorhandenen Grundstücken ausschließen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit vollziehbar. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>eingetragen wurde. Dieser Bereich ist heute durch Bodenproben nicht mehr untersuchbar. Möglicherweise wird sich aber der Verdacht im Rahmen der Wasserhaltung zum Ausbau der S 21 weiter konkretisieren. Da die Gebäude auf dem Grundstück Lehrter Str. 26/27 nicht bis ins Grundwasser reichen, ist selbst bei zunehmender Konzentration mit LHKW im Grundwasser und dem Niveau der Bodenluftbelastungen keine Gefährdung der Nutzungen in der Lehrter Str. 27 anzunehmen.</p> <p><u>Zur Vorbelastung / Altlasten</u> Der Schaden im Bereich des ehem. Fasshandels Rausch ist im September 2015 erfolgreich gemäß Sanierungsvertrag beendet worden. Die bereits in der TöB erwähnte Zunahme an bahntypischen Schadstoffen im Förderwasser, nämlich MKW, BTXE und PAK hielt bis zum Sanierungsende an. Eine Sanierungsnotwendigkeit im Bestand ist dafür nicht gegeben. Die Situation wird aber im Hinblick auf die bevorstehende Wasserhaltung im Rahmen des Bau der S 21 zu beobachten sein.</p> <p>Aufgrund der Bodenuntersuchungen zu Kleingärten Ende der 80iger Jahre und der Bodenuntersuchungen des Umweltamtes Mitte der 90iger Jahre ist bekannt, dass der Auffüllungsbereich im nördlichen Bereich der Lehrter Str. 23-25 stark mit Schwermetallen und PAK belastet ist. Es ist daher im Rahmen des Baugrubenaushubs in vielen dieser Bereiche mit Bodenbelastungen > LA-GA Z 2 zu rechnen, so dass dieser Aushub beseitigt werden muss.</p> <p><u>Quecksilberschaden</u> Nach den Unterlagen des Umweltamtes ist davon auszugehen, dass der Quecksilberschaden ordnungsgemäß beseitigt wurde. Ein Abschlussbericht liegt aber noch nicht vor. Dieser wurde in ca. 2 Wochen zugesagt. Vor der Erteilung der Planreife sollte jedoch der Abschlussbericht in jedem Fall vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Abschlussbericht liegt zwischenzeitlich vor. Im Ergebnis werden die Sanierungszielwerte erreicht.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>Regenwasserversickerung</u> Hinsichtlich der Regenwasserversickerung ist noch nicht überall erkundet, wo sich undurchlässige Torf- bzw. Muddeschichten befinden, die dem entgegenstehen. Außerdem muss bis ins Grundwasser der Boden um die Versickerungsrigolen eine Qualität von LAGA TR Boden Z 0 aufweisen. Der Boden wird also in diesen Bereichen ausgetauscht werden müssen. In einem Gespräch am 8.10.2015 im Umweltamt Mitte hat der Investor zugesichert, dies im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen vorzunehmen. Damit bestehen hinsichtlich der Mobilisation von Schadstoffen durch die geplante Regenwasserversickerung keine grundsätzlichen Bedenken mehr. Die einzelne technische Ausgestaltung wird im Rahmen der Genehmigung der Versickerungsanlagen erfolgen.</p> <p><u>Bauen im Grundwasser</u> Nach Erklärung der Vorhabenträgers ist keine Wasserhaltung im B-Plangebiet vorgesehen. Es wird aber notwendig sein, im Bereich der Bauflächen und Versickerungsflächen die Torf- und ggf. Muddeschichten auszukoffern. Ob dies ohne Grundwasser absenkende Maßnahme möglich sein wird, muss im Einzelfall gemäß Wasserrecht unter Berücksichtigung der Schadstoffkonzentrationen, die freigesetzt werden können, geprüft werden. Die Maßnahmen sind nach Wasserrecht mindestens anzeigepflichtig, ggf. werden Auflagen erteilt. Die Bodenschutzbehörde wird über die Wasserbehörde beteiligt, so dass eine fachliche Begleitung auf der Altlastenfläche gegeben ist. Es bestehen daher im B-Plan-Verfahren keine weiteren Bedenken.</p> <p><u>Monitoring</u> Sowohl für den Bereich des LHKW-Schadens als auch für den Grundstückübergreifenden LHKW-Schaden im Norden des B-Plans wird das Grundwassermonitoring gemäß den</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Sanierungsplänen fortgeführt. Auf den Bauflächen vorhandene Messstellen, müssen ggf. im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde versetzt werden.	
8.	BA Mitte Abt. Jugend, Schule, Sport und Facility Management, Jugendhilfeplanung	10.09.2015	Zum B-Plan Entwurf gibt es eine Korrektur. Seite 14, 2.8 Soziale Infrastruktur Richtig war die Aufnahme des Hinweises auf den Zille-Club. Dieser ersetzt jedoch den Satz bezogen auf das Zille Haus. Das gesamte Gebäude befindet sich im Fachvermögen Jugend und wird vom Ev. Klubheim betrieben und heißt Zille Club. Insgesamt befinden sich dort 280 Plätze.	Wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.
9.	BA Mitte FM StIV	22.09.2015	Nach Prüfung der Unterlagen bestehen erhebliche Bedenken gegen den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan. Es wird insoweit auf den Mailverkehr vom 8.9 bis 14.9. verwiesen. Mail vom 8.9.2015 mit Schreiben vom 24.8.2015 (eingegangen am 26.8.) haben Sie die SE FM zur erneuten Stellungnahme bis zum 7.9.2015 zu dem o.g. B-Plan aufgefordert. Wie Ihnen am 7.9.2015 telefonisch mitgeteilt, war es in der SE FM nicht möglich, die sehr umfangreichen Unterlagen zu prüfen, um eine Stellungnahme zu fertigen. Es wurde daher um eine Fristverlängerung bis zum 28.9.2015 gebeten, die mir telefonisch gewährt wurde. Es wird gebeten, die Fristverlängerung zu bestätigen. Unabhängig davon kann bereits heute mitgeteilt werden, dass gegen die Formulierung in § 6 des Durchführungsvertrages Bedenken bestehen. Der Text entspricht nicht dem letzten mit der SE FM abgestimmten Inhalt. Es wird insoweit auf die beigefügten Unterlagen (Vertragsentwurf und Mail vom 3.8.2015) verwiesen.	Wird berücksichtigt. Die Bedenken von FM wurden durch die Konkretisierung des BA-Beschlusses Nr. 1182 vom 19.05.2015 mit der BA-Vorlage Nr. 1350, beschlossen am 24.11.2015 ausgeräumt. In diesem Beschluss wurde klargestellt, dass das Grundstück im Eigentum des Bezirks bleibt. Dem Vorhabenträger (Groth Gruppe) wird die Möglichkeit eingeräumt ein Erbbaurecht an dem neu zu bildenden Grundstück zu erhalten, um hierauf ein Kita-Gebäude zu errichten und zu betreiben. Nach Fertigstellung dieser Kita kann der Vorhabenträger das Gebäude an einen freien Kita-Träger vermieten und mit Zustimmung des Bezirks das Erbbaurecht an den freien Kita-Träger übertragen. Für die Auswahl des Kita-Trägers ist das Einvernehmen mit dem Bezirk herzustellen. Kommt es bis zum 31.12.2016 nicht zur Bestellung eines Erbbaurechts an dem neu zu bildenden Grundstücks für den Vorhabenträger ist dieser verpflichtet die notwendigen Kita-Plätze im Geltungs-

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mail vom 10.9.2015 Das Problem liegt darin, dass der Text des Durchführungsvertrages dem BA Beschluss vom 19.5.2015 (siehe Anlage) widerspricht. Dort ist ausdrücklich beschlossen worden: Das Grundstück bleibt im Besitz des Bezirkes und soll durch Erbbaurechtsvertrag an einen freien Kita-Träger übergeben werden.</p> <p>Auch bei der Zustimmung der SE FM zum Textentwurf Stand 31.7.2015 hatte die SE FM erhebliche Bedenken gegen den Text des § 6 Abs. 3. Diese Bedenken wurden jedoch zurückgestellt, da zur damaligen Zeit der Text lautete „der Vorhabenträger plant...“. Nunmehr lautet der Text: „Der Vorhabenträger wird... und diese dort betreiben.“. Durch das Wort „wird“ erfolgt eine Festlegung, die dem BA Beschluss widerspricht.</p> <p>Mail vom 14.9.2015 Mit dem Textentwurf des neuen Absatzes 3 (in Ihrer Mail in roter Schrift) erklärt sich der SE FM einverstanden. Jedoch müssen dann auch die Abs. 4 und 5 geändert werden. Es wird vorgeschlagen, wie bereits im Mailverkehr zwischen Frau ## und Frau ## vom 31.7.2015/3.8.2015 (siehe insoweit Anlage zur Mail vom 8.9.2015) abgestimmt, folgende Formulierungen vor:</p> <p>(4) Kommt es bis zum 31.12.2016 nicht zur Bildung eines Kita-Grundstücks gemäß Abs. 2 einem Erwerb des Erbbau-rechts gemäß Absatz 3 durch den Vorhabenträger oder einen Dritten gemäß Absatz 5, so ist der Vorhabenträger verpflichtet, zwei Kitas mit insgesamt 85 Plätzen gemäß Absatz 1 im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu errichten und zu betreiben. Die Einzelheiten der baulichen Anlagen und der Freiflächen ergeben sich aus der „Alternativen Kitaplanung“ (Anlage 7b), zu deren Umsetzung als Ersatzre-</p>	<p>bereich des Bebauungsplans 1-67VE herzustellen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des BA-Beschlusses wurde die Regelung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-67VE geändert.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gelung zu Absatz 3) sich der Vorhabenträger unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.2014 (Anlage 7c) bis zum 31.12.2019 (Baubeginn Mitte 2017) in gleicher Weise wie zur Umsetzung des ansonsten an dieser Stelle vorgesehenen Wohnungsbauvorhabens gemäß § 4 Abs. 1 verpflichtet.</p> <p>(5) Der Vorhabenträger ist im Einvernehmen mit Berlin berechtigt, die vorstehenden Bauverpflichtungen auf einen Dritten zu Übertragen. Er hat dann nach Bezugsfertigkeit der Kita seine Bauverpflichtung erfüllt.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplans gibt es seitens der SE Facility Management jedoch keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Die Auswertung der Behördenbeteiligung hat zu keinen Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Berlin, den

.....
Carsten Spallek
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung