

Bezirksamtsvorlage Nr. **816**
- zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **15.04.2014**

1. Gegenstand des Antrages:

Beschluss über das Anhörungsergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans **1-67 „Lehrter Straße Mittelbereich“** im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, über die Einschränkung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens 1-67, über die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-67, über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den geänderten und neu eingeleiteten Entwurf des Bebauungsplans 1-67 sowie die Einbringung einer Vorlage in die Bezirksverordnetenversammlung - zur Kenntnisnahme -.

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Spallek

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 für die Grundstücke Lehrter Straße 20-23, 25, 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163, 202 und 263 (teilweise) sowie Teilflächen des Bahngeländes, Flurstücke 211 (teilweise) und 223 (teilweise) im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
2. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 für die Grundstücke Lehrter Straße 20-23, 25, 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163, 202 und 263 (teilweise) sowie Teilflächen des Bahngeländes, Flurstücke 211 (teilweise) und 223 (teilweise) im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1-67 wird um das Grundstück Lehrter Straße 35 sowie nördliche Teilflächen des Grundstückes Lehrter Straße 31 eingeschränkt. Der aufzustellende Bebauungsplan 1-67 umfasst jetzt die Grundstücke Lehrter Straße 26A, 26B und 27-30 sowie Teilflächen der Grundstücke Lehrter Straße 6, 23/25, 31 und des nordöstlich angrenzenden Bahngeländes, Flurstück 298 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

4. Gemäß § 25d Satz 2 BauNVO 2013 wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-67 neu eingeleitet. Der aufzustellende Bebauungsplan 1-67 umfasst die Grundstücke Lehrter Straße 26A, 26B und 27-30 sowie Teilflächen der Grundstücke Lehrter Straße 6, 23/25, 31 und des nordöstlich angrenzenden Bahngeländes, Flurstück 298 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.
 5. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), ist im weiteren Verfahren anzuwenden (§25d Satz 1 BauNVO).
 6. Von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt sind.
 7. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da die Behördenbeteiligung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt ist.
 8. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-67 wird die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der neuen BauNVO und der geänderten Planungsziele mit geänderter Begründung und neuer Planzeichnung durchgeführt.
 9. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.
- II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage -zur Kenntnisnahme- einzubringen
- III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung beauftragt.
- IV. Veröffentlichung: ja
- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
- a) Personalrat:
 - b) Frauenvertretung:
 - c) Schwerbehindertenvertretung:
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:
4. Begründung, Rechtsgrundlagen, Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen: keine
6. Behindertenrelevante Auswirkungen: keine
7. Integrationsrelevante Auswirkungen: keine
8. Sozialraumrelevante Auswirkungen: keine
9. Mitzeichnungen: keine

Bezirksstadtrat Spallek

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

das Anhörungsergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 „Lehrter Straße Mittelbereich“ im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, über die Einschränkung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens 1-67, über die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-67, über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den geänderten und neu eingeleiteten Entwurf des Bebauungsplans 1-67

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen:

- I. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 für die Grundstücke Lehrter Straße 20-23, 25, 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163, 202 und 263 (teilweise) sowie Teilflächen des Bahngeländes, Flurstücke 211 (teilweise) und 223 (teilweise) im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
- II. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 für die Grundstücke Lehrter Straße 20-23, 25, 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163, 202 und 263 (teilweise) sowie Teilflächen des Bahngeländes, Flurstücke 211 (teilweise) und 223 (teilweise) im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
- III. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1-67 wird um das Grundstück Lehrter Straße 35 sowie nördliche Teilflächen des Grundstückes Lehrter Straße 31 eingeschränkt. Der aufzustellende Bebauungsplan 1-67 umfasst jetzt die Grundstücke Lehrter Straße 26A, 26B und 27-30 sowie Teilflächen der Grundstücke Lehrter Straße 6, 23/25, 31 und des nordöstlich angrenzenden Bahngeländes, Flurstück 298 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.
- IV. Gemäß § 25d BauNVO 2013 wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-67 neu eingeleitet. Der aufzustellende Bebauungsplan 1-67 umfasst die Grundstücke Lehrter Straße 26A, 26B und 27-30 sowie Teilflächen der Grundstücke Lehrter Straße 6, 23/25, 31 und des nordöstlich angrenzenden Bahngeländes, Flurstück 298 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.
- V. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), ist im weiteren Verfahren anzuwenden.

- VI. Von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt sind.
- VII. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da die Behördenbeteiligung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt ist.
- VIII. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-67 wird die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der neuen BauNVO und der geänderten Planungsziele mit geänderter Begründung und neuer Planzeichnung durchgeführt.
- IX. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

Begründung:

zu I, II:

Siehe Anhörungsergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2013 und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 (Anlage).

zu III:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die nord-westlich des Hauptbahnhofs gelegenen ehemaligen Bahnflächen an der Lehrter Straße und ihre Randbereiche einer neuen Nutzung zuzuführen und in diesem Zusammenhang das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Die Fläche zwischen der Lehrter Straße und der bestehenden Bahntrasse, die die nordwestliche Zufahrt zum Hauptbahnhof herstellt, sind Teile des ehemaligen „Hamburg-Lehrter-Güterbahnhofs“, die nach dessen Zerstörung im 2. Weltkrieg auf Grund unterschiedlicher, nie realisierter Planungen für diesen Bereich im Wesentlichen durch temporäre, überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt waren. Nach bereits erfolgter öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wird nunmehr das geänderte Ziel verfolgt, die zentrale innerstädtische Fläche unter Berücksichtigung der bereits im Quartier vorhandenen Bebauung als Wohnstandort mit lediglich ergänzender gewerblicher Nutzung zu entwickeln. Für das ca. 3,7 ha große Neuordnungsareal wurde insoweit von Februar bis Juni 2013 ein mehrstufiges städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis das Büro Sauerbruch Hutton durch das Entscheidungsgremium mit der Erstellung eines Masterplans beauftragt wurde. Neben denen im Geltungsbereich befindlichen Bestandsbereichen soll innerhalb des Neuordnungsareals ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die bestandsgeprägten Bereiche (Lehrter Straße 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163 und 202) sind derzeit auf Grundlage des als verbindlichen Bauleitplan übergeleiteten Baunutzungsplans von 1960 als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 zu beurteilen. Während die Grundstücke Lehrter Straße 26A-31 im Bestand bereits fast vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden und die Wohnnutzung auch zukünftig mit dem Bebauungsplanverfahren 1-67 im Bestand gesichert werden soll, stellt sich die Situation auf dem Grundstück Lehrter Straße 35 sowie der nördlichen Teilflächen des Grundstückes Lehrter Straße 31 differenzierter da.

Eigentümerin des Grundstückes Lehrter Straße 35 ist seit dem Jahr 2011 die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung GmbH als Treuhänder Berlins. Der gemeinnützige Verein Kulturfabrik Lehrter Straße 35 e.V. betreibt seit 1991 neben der kulturellen Arbeit die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes. Das Grundstück Lehrter Straße 35 soll auch zukünftig im Sinne eines soziokulturellen Zentrums durch verschiedene gewerbliche Betriebe genutzt werden. Eine Wohnnutzung erfolgt auf dem Grundstück nicht. Da die ausgeübten und zukünftig beabsichtigten Nutzungen auf dem Grundstück Lehrter Straße 35 bereits auf der Grundlage des geltenden Pla-

nungsrechts ggf. im Befreiungswege genehmigungsfähig sind, bedarf es keiner Modifizierung des derzeitigen Planungsrechts. Im Zuge der u.a. mit Mitteln des Landes Berlin und der Stiftung Deutsche Klassenlotterie beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem Grundstück Lehrter Straße 35 sollen auch die oberen Etagen des Gebäudes einer Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist es erforderlich an der südlichen Brandwand ein Treppenhaus mit Aufzug zu errichten. Gleichzeitig befinden sich im nördlichen Bereich des Grundstückes Lehrter Straße 31 entlang des bestehenden Gebäudes von der Kulturfabrik genutzte Kellerräume. Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungen soll das Grundstück Lehrter Straße 35 daher um 11m in südlicher Richtung erweitert werden. Auch für diese Teilflächen besteht zukünftig kein Planungserfordernis mehr.

Das Bebauungsplanverfahren 1-67 wird mit dem geänderten Geltungsbereich unter dem Titel „*Bebauungsplan 1-67 für die Grundstücke Lehrter Straße 26A, 26B und 27-30 sowie für Teilflächen der Grundstücke Lehrter Straße 6, 23/25, 31 und des nordöstlich angrenzenden Bahngeländes, Flurstück 298 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit*“ fortgeführt. Hierbei sind zwischenzeitlich erfolgte Katasteränderungen bei der Titelbezeichnung berücksichtigt.

Zu IV.-IX.:

Das Bebauungsplanverfahren 1-67 hat nach seiner Einleitung im Februar 2010 die im BauGB vorgegebenen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vollständig durchlaufen. Unabhängig von der Durchführung und Auswertung der Verfahrensschritte haben sich nachfolgend die Planungsziele für das Plangebiet geändert.

In einem Workshopverfahren im 1. Halbjahr 2013 wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll auch für die Grundstücke Lehrter Straße 26A - 30 (Bestandsgebäude) erfolgen. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts auch hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zur Erschließung, zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der geplanten Festsetzungen zum Ausgleich überarbeitet.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans 1-67 soll für das Verfahren künftig die in 2013 geänderte Baunutzungsverordnung sowie das novellierte Baugesetzbuch Anwendung finden.

Im Bereich des Bebauungsplans 1-67 wird die durch § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete durch die Festsetzungen der Nutzungsmaße im Bebauungsplan erheblich überschritten. Die sich rechnerisch ergebende GFZ liegt vorbehaltlich der Konkretisierung der Planung bei ca. 2,7 im Neuordnungsbereich des allgemeinen Wohngebietes. Die Höhe der hier entstehenden Dichte ist jedoch zu relativieren, da der Grundstückseigentümer des Neuordnungsbereichs nicht unerhebliche Flächen für die öffentliche Nutzung bzw. zur Belegung und Qualitätssteigerung des Bereichs zur Verfügung stellt: So soll gemäß des zu Grunde liegenden Gutachterverfahrens gegenüber dem Eingangsbereich des Poststadions ein „Stadtplatz“ entstehen, der planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden soll. Über den „Stadtplatz“ soll der Bereich der Lehrter Straße für Fußgänger und Radfahrer mit dem bahnbegleitenden Grünzug und der Europacity jenseits der Bahntrasse vernetzt werden. Ungeachtet der öffentlichen Widmung soll die Pflege und Instandhaltung der Platzfläche weiterhin durch den Eigentümer erfolgen. Des Weiteren sollen zwei ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer nutzbare direkte Anbindungen von der Lehrter Straße zum bahnbegleitenden Grünzug gesichert werden (Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit belastet werden sollen), die der direkten Vernetzung von Wegen abseits bestehender Kfz-Verkehrstrassen dienen sollen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens war darüber hinaus festgelegt worden, dass entlang des bahnbegleitenden Grünzuges zwischen dem Grünzug und der neu entstehenden Bebauung eine Erschließungsstraße angelegt und an die Lehrter Straße angebunden werden soll. Die Straße dient neben der Adressbildung vor allem der Bildung einer Pufferzone zwischen privaten und öffentlichen Flächen und trägt im Zusammenwirken mit dem geplanten Stadtplatz zur Belegung und qualitativ positi-

ven Beeinflussung (Verringerung potenzieller Verschattung des bahnbegleitenden Grünzugs) des Bereichs bei. Unter Einbeziehung der vorgenannten Flächen leitet sich eine GFZ von 2,3 im Neuordnungsbereich des allgemeinen Wohngebietes ab.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die o.g. Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In den Neuordnungsbereichen erfolgt die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO u.a. aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Zentrale Lage des Plangebiets / Nachhaltige Stadtentwicklung

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst in der näheren Umgebung zentraler Einrichtungen der Bundeshauptstadt und des Hauptbahnhofs. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die geplante Entwicklung eines verdichteten Baugebietes entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung verstärkt im Innenbereich (Innenentwicklung) durchzuführen. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt gestärkt werden und für einen großen Personenkreis attraktiv gestaltet werden und schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung.

Gutachterverfahren

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2013 ein konkurrierendes, diskursives, 3-stufiges Workshopverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis das Büro Sauerbruch Hutton durch das Entscheidungsgremium mit der Erstellung eines Masterplans beauftragt wurde. Die Umsetzung des Entwurfs mit seiner Verteilung von verdichteten Bauflächen und Grünbereichen erzeugt unter Beachtung der Einbindung in den Bestand und die stadträumliche Umgebung eine städtebauliche Sondersituation, bei der eine Überschreitung der Nutzungsbergrenzen erforderlich ist.

Orientierung am städtebaulichen Umfeld

Der Bereich östlich der Lehrter Straße ist nördlich und südlich des Grundstückes Lehrter Straße 23 und 25 durch eine Bebauung aus unterschiedlichen Epochen der baulichen Entwicklung Berlins geprägt, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Nutzungsintensität der Grundstücke besteht. Die vorhandenen Baustrukturen sind durch eine große Bautiefe zwischen der bestehenden Lehrter Straße und der Bahnanlage geprägt. In der zwischen diesen Bereichen befindlichen „Lücke“ soll die städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Bereiche fortgeführt und die Prägungen der Umgebung aufgenommen werden.

Die geplanten Überschreitungen werden gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden z.B. durch die Abschirmung von Lärmquellen und die konzeptionelle Einbeziehung des geplanten bahnbegleitenden Grünzuges auf bisher anders genutztem Gelände vermieden. Das geplante Baugebiet hat über die entlang der Bahnanlage geplante, öffentlich nutzbare Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme (in Aussicht genommene planfestgestellte Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme) unmittelbaren Anschluss an ein vernetztes System bestehender und geplanter öffentlicher Freiflächen, Parkanlagen und Kinderspielplätze. Die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Anbindung an einen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie, Nähe zum Hauptbahnhof) ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs. Besondere negative Auswirkungen dieser Planung auf angrenzende Stadtquartiere, die es ohne Verwirklichung dieses Konzeptes nicht geben würde, sind nicht erkennbar. Sonstige öffentliche Belange die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-67 wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

19.04.2010 bis 19.05.2010 formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

20.04.2010 bis 20.05.2010

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

20.04.2011 bis 20.05.2011

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

30.04.2012 bis 30.05.2012

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

21.05.2012 bis 22.06.2012

Gemäß § 25d BauNVO 2013 wird die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-67 beschlossen. Somit ist nunmehr die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I.S. 1548) im weiteren Verfahren anzuwenden. Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Lehrter Straße 26A, 26B und 27-30 sowie Teilflächen der Grundstücke Lehrter Straße 6, 23/25, 31 und des nordöstlich angrenzenden Bahngeländes, Flurstück 298 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Von der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt sind und die Verfahrensschritte in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, da bereits im bisherigen Verfahren die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt wurden und in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Als nächster Verfahrensschritt wird wegen der - entsprechend der neuen BauNVO sowie des neuen städtebaulichen Konzeptes - geänderten Begründung die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit neuer Planzeichnung durchgeführt. Der Beschluss über die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-67 erfordert keine Bekanntmachung im Amtsblatt.

A) Rechtsgrundlage:

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG
Baugesetzbuch

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan, die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin,

Bezirksbürgermeister Dr. Hanke

Bezirksstadtrat Spallek

Anlagen:

1. Anhörungsergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2013
2. Anhörungsergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2013
3. Masterplan Lehrter Straße, Mittelbereich
4. Bebauungsplanentwurf 1-67, alte Planung
5. Bebauungsplanentwurf 1-67, neue Planung



masterplan stand 29.01.2014



Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67

In der Zeit vom 21. Mai 2012 bis einschließlich 22. Juni 2012 wurde im Stadtentwicklungsamt Mitte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 vom 26.04.2012 für die Grundstücke Lehrter Straße 20-23, 25, 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163, 202 und 263 (teilweise) sowie Teilflächen des Bahngeländes, Flurstücke 211 (teilweise) und 223 (teilweise) im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (Amtsblatt Nr. 19 vom 11. Mai 2012, S. 743), durch kostenpflichtige Anzeigen in drei Tageszeitungen und über die Homepage des Bezirksamtes Mitte (Adresse: <http://www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html>) im Internet öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert.

Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans 1-67 vom 26. April 2012, die dazugehörige Begründung vom 26. April 2012 sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis und der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und der CA Immo Deutschland GmbH vom 17.04.2012. Weiter wurden nachfolgende Fachbeiträge öffentlich ausgelegt:

1. Gutachten zur Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose aus dem Bahnverkehr vom 05. Oktober 2011 (Geotechnik und Dynamik GmbH)
2. Schalltechnische Untersuchung vom November 2011 (Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung, Umweltplanung GbR)
3. Verkehrsplanerischer Beitrag vom 18. November 2011 (Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr GbR)

4. Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung auf der Fläche Lehrter Straße 23-26 vom 03. Januar 2012 (BoSS Consult GmbH)

Zusätzlich wurden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt:

1. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII (VII B 11) sowie der Verkehrslenkung Berlin (VLB) vom 09. Mai 2011
2. Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10. Mai 2011
3. Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt Mitte, Fachbereich Denkmalschutz (Stadt 3) vom 12. Mai 2011
4. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (III D 14) vom 23. Mai 2011
5. Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt (Bau 3 120 / Bau 1 120) vom 30. Mai 2011
6. Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 241) vom 30. Mai 2011
7. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Referat Landschaftsplanung, Naturschutz und Forstwesen (I E 121) vom 09. Juni 2011
8. Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat 30) vom 09. Juni 2011
9. Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat 20) vom 08. Juli 2011
10. Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat 315) vom 20. März 2012

In die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Unterschriftenliste haben sich zwei Personen eingetragen. Es wurden insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Diese enthielten Ausführungen zu nachfolgend aufgeführten Themenbereichen, zu denen nach Abwägung aller Belange wie folgt Stellung genommen wird:

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Bürger 1	31.05.2012	Endlich passiert etwas mit der Fläche in der Lehrter Straße. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe wird der Lage an der Lehrter Straße in der Nähe der Bahn gerecht.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für diesen Bereich jedoch geändert. In einem in der ersten Jahreshälfte 2013 durchgeführten Workshopverfahren wurde ein modifiziertes städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht. Die neuen Planungsziele führen zu weiteren Verfahrensschritten der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, so dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme besteht.</p>
2.	Bürger 2	Fax vom 21.06.2012 und E-Mail gleichen Inhalts vom 22.06.2012	Die im § 1 BauGB festgelegten Grundsätze der Bauleitplanung werden unseres Erachtens nach durch den ausliegenden B-Plan nicht eingehalten. Wir sehen in der vorliegenden Planung ein sehr starkes Entgegenkommen der planenden Behörde gegenüber dem Eigentümer CA Immo. Der Bezirk muss das Wohl der Allgemeinheit nach gesunden Wohnverhältnissen (durch Frischluftzufuhr verhindern von Schwüle in den dicht bebauten Gebieten der Innenstadt, möglichst hohe Abschirmung von Lärm etc.) und eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sozial gerecht heißt in unseren Augen nicht, die Innenstadt für die Erfordernisse der oberen Schichten herzurichten und damit die Mieten im Gebiet insgesamt nach oben zu treiben. Die CA Immo sollte den Boden zu Preisen abgeben, die für die dort seit vielen Jahren wirtschaftenden Gewerbetreibenden und auch für die Gärtner erschwinglich sind. Des Weiteren sollten die Preise so gestaltet sein, dass Mieten erreicht werden können, die es auch weiteren sozialen und ökologischen Projekten ermöglichen, sich dort anzusiedeln. Das wäre zukunftsweisend und	<p>Standort / Klima</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Einschätzung, dass in der vorliegenden Planung ein sehr starkes Entgegenkommen der planenden Behörde gegenüber dem Eigentümer dokumentiert wird, kann nicht gefolgt werden. Die Entwicklung des Plangebiets entspricht den allgemeinen Anforderungen an eine sozial gerechte Bodenordnung. Durch den Bebauungsplan werden Flächen gesichert, die der Schaffung insbesondere von Wohnraum in der Innenstadt dienen. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung, denen der Gesetzgeber deutliche Priorität eingeräumt hat. Die vorrangige Entwicklung innerstädtischer Bereiche, insbesondere die Wiedernutzung brachgefallener oder untergenutzter Bereiche vermeidet eine Zersiedlung des Umlands, verringert die Versiegelung und vermeidet Verkehr und damit CO₂-Emissionen und hat somit auch klimaschützende Wirkung. Die Planung entspricht ebenso den stadt-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nachhaltig, Beispiele: Solartankstelle, gemeinschaftliches Wohnen, außerhalb von Eigentum und Baugruppen. Die Verantwortung für den Klimaschutz ist ernst zu nehmen und verbietet weitere Verdichtung in der Innenstadt. Deshalb lockere Bebauung, Abschirmung der innen liegenden Wohngebäude zur Bahn, keine niedrigen Lücken im hinteren Baukörper (Ausweisung II-VI, bzw. II-VII ist kontraproduktiv).</p>	<p>entwicklungspolitischen Zielen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die insbesondere den innerstädtischen Wohnungsbau stärken will und die die Innenentwicklung als vorrangiges Ziel der Wohnungsentwicklung in den Mittelpunkt stellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Nutzung der Lagequalitäten und Alleinstellungsmerkmale wie urbanes Ambiente, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zu Arbeitsstätten und Regierungseinrichtungen, gute Verkehrsanbindung, etc. für den Wohnungsbau, um die Kernstadt in der Standortkonkurrenz mit dem Umland zu stärken; • Erhöhung des Wohnanteils in der Innenstadt, um monofunktionalen Nutzungsstrukturen entgegenzuwirken und die Auslastung der Kapazitäten der sozialen und technischen Infrastruktur zu verbessern; • Initiierung stadtentwicklungspolitischer Impulse durch Mobilisierung und Urbanisierung baulich untergenutzter Räume in attraktiven Lagen wie den Spreerraum Friedrichshain-Kreuzberg oder den Bereich Heidestraße/Spandauer Schifffahrtskanal in Mitte.“ <p>Aus diesen Zielen ergeben sich daher für die Senatsverwaltung u.a. folgende Schlussfolgerungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Der Wohnungsneubau soll auf die Innenentwicklung konzentriert werden, um eine ressourcensparende Flächeninanspruchnahme zu sichern. Durch die Nutzung von Kapazitätsreserven der technischen und sozialen Infrastruktur und des ÖPNV sollen bauliche Vorhaben stadtwirtschaftlich effizient umgesetzt werden.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<ul style="list-style-type: none"> • Größere Wohnungsbaustandorte sollen vorrangig auf brachgefallene und unter Lagewert genutzten Flächen (Stadtumbauflächen) realisiert werden. Der räumliche Schwerpunkt wird auf die Standorte der Innenstadt und die innerstädtischen Wasserlägen gelegt. • Innerstädtische Standorte sind insbesondere dann vorrangig zu entwickeln, wenn für sie aufgrund ihrer Standortbedingungen marktfähig sind, so dass eine Nachfrage unter den Bedingungen einer weitgehenden Privatfinanzierung zu erwarten ist.“ <p>Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob und unter welchen Bedingungen ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum und an sozialer Durchmischung in dem Gebiet realisiert werden kann.</p>
			<p>Allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet Im nord-westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich nicht gemischt-genutzte, sondern überwiegend zum Wohnen genutzte gründerzeitliche Bauten (Lehrter Str. 26a-30). Läden und Gastronomie in der Erdgeschosszone, Kinder- oder Soziale Projekte, selbst nicht störende Handwerksbetriebe sind auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig, als das zumindest diese Bestandsgebäude ausgewiesen werden sollten. Südlich angrenzend an das Gebiet liegen gründerzeitliche Bauten, die ganz überwiegend zum Wohnen (und nicht wie auf S. 7 der Begründung erwähnt „gemischt“) genutzt werden. Vgl. auch S. 23 der Begründung: das Haus an der Stichstraße südlich des Gebiets ist ein reines Wohnhaus, es gibt dort keinerlei Ladengeschäft, entsprechende frühere Eingänge sind umgebaut (Türen entfernt). Für die Bewohner ergeben sich durch die Mischgebietsausweisung weniger Schutzrechte, z.B. was Gewerbelärm betrifft. Dagegen wenden wir uns (und sind uns dabei</p>	<p>Wird weitgehend berücksichtigt. Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für das Plangebiet geändert. In einem Workshopverfahren wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll auch für die Grundstücke Lehrter Straße 26A - 30 (Bestandsgebäude) erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1-67 wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 30. Juli 2013 um die Grundstücke Lehrter Straße 20-22 eingeschränkt (Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 16. August 2013, S. 1747).</p> <p>Die Grundstücke zählen nunmehr zum räumlichen</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>einig mit dem Frauenbeirat Stadtplanung des Bezirks Mitte). Die nördlich des Geltungsbereichs liegende Wohnanlage mit dem öffentlich zugänglichen Innenhof ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, obwohl dort die Bahn noch näher an den Wohngebäuden liegt. Deshalb muss unbedingt für die Lehrter Straße 26a – 30 WA festgesetzt werden!</p>	<p>Geltungsbereich des durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 30. Juli 2013 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 1-91B.</p>
			<p>In der Begründung wird erwähnt, dass das Mischgebiet sich aus dem FNP entwickeln lässt. Allerdings ist im FNP bis zur gedachten Verlängerung der Kruppstraße Wohngebiet festgesetzt und erst südlich davon Mischgebiet (die Grenze geht dabei mitten durch ein Wohnhaus). In der BEP (Begründung S. 16) ist Mischgebiet mit hohem Wohnanteil festgelegt. Daran will sich der vorliegende B-Plan-Entwurf orientieren. Wir widersprechen der Intention des Plans ein Mischgebiet zu entwickeln, da der eigentliche Sinn der Zukunftswerkstatt für die Lehrter Straße, aus der heraus das Städtebauliche Gutachterverfahren und der jetzt ausgelegte B-Plan entstanden ist, die Sicherung als Wohnstraße beinhaltet und zwar im Sinne einer bunten Berliner Mischung mit geringer Bebauungsdichte um innovative ökologische Experimente zu ermöglichen.</p> <p>Die bereits bestehenden Wohnhäuser im Plangebiet sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (wie bereits oben ausgeführt widerspricht diese Ausweisung nicht der tatsächlichen Nutzung). Auch für Teile der neu zu errichtenden Gebäude halten wir eine solche Ausweisung für sinnvoll, da der Schutz der Bewohner_innen vor Immissionen im Wohngebiet höher ist, als im Mischgebiet. Insbesondere was Lärmimmissionen von Baustellen, Lieferfahrzeugen für Geschäfte/Gewerbe oder auch Laubsauger (die aus ökologischer Sicht sowieso verboten gehören) betrifft, sind die Schutzzeiten und Lärmwerte im Wohngebiet wesentlich besser. Dort, wo vorrangig Wohnen vorgesehen ist, sollte auch Wohngebiet ausgewiesen werden, z.B. für die Wohn-</p>	<p>Wird weitgehend berücksichtigt. vgl. auch Abwägung zum voranstehenden Punkt der Stellungnahme.</p> <p>Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist anzumerken, dass diese nicht parzellenscharf sind. Daher kann kein direkter Übertrag der Nutzungsgrenzen des FNP in einen Bebauungsplan erfolgen, es ergibt sich ein Interpretationsspielraum. Darüber hinaus ist gemäß Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan Berlin (AV FNP) ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Abhängigkeit von Größe und Bedeutung der Flächen zulässig. In diesem Zusammenhang wird auch die nunmehr geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets aus der Darstellung einer gemischten Baufläche M2 südlich der Kruppstraße von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar bestätigt.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gebäude hinter der Mauer und die östlich an die Lehrter Straße 20-22 angrenzende Bebauung. Da in allgemeinen Wohngebieten auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind, müssen wir unterstellen, dass es mit der Ausweisung eines Mischgebietes im gesamten Plangebiet darum geht, dem Eigentümer den größtmöglichen Spielraum zu verschaffen und den zukünftigen Bewohner_innen nur geringeren Schutz vor Belastungen wie z.B. Lärmimmissionen. Das ist eine einseitige Planung (s. § 1 BauGB). Unabhängig davon stellen wir die Frage, welche prozentuale Verteilung von Gewerbe und Wohnen ein Mischgebiet (vermutlich 50% zu 50%) und ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil eigentlich haben soll. Eine Mischung von 40% Gewerbe zu 60% Wohnen, halten wir noch nicht für einen hohen Wohnanteil. Ein solcher könnte vielleicht bei 75%-80% Wohnen angenommen werden. Dabei dürfen die Bestandsgebäude (überwiegend Wohnen) nicht mit eingerechnet werden, da sich sonst der Wohnanteil auf der neu zu bebauenden Fläche verringern würde.</p>	
			<p>Den gewerblich orientierten Schwerpunkt an der hinteren Brandwand der Lehrter Straße 26a halten wir für sinnvoll, ebenso wie den Ausschluss von Tankstellen (MI-1). Allerdings könnte als Bebauung der Brandwand eine interessante innovative Idee eingebracht werden, ist sie doch nach Süd-Ost orientiert. Das fehlt dem Gutachten. Hier möchten wir außerdem die Forderung einbringen, dass es jetzigen Nutzern des Geländes ermöglicht werden sollte kleine Teilstücke zu erwerben. Und das zu einem für diese Nutzer bezahlbaren moderaten Preis. Hier sind etliche Gewerbetreibende seit vielen Jahren tätig, sie sollten nicht einfach vertrieben werden, sondern eine Alternative bekommen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Wie bereits zu Punkt 2 dieser Stellungnahme (Allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet) ausgeführt, soll auf dem Grundstück Lehrter Straße 23, 25 zukünftig ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden und damit auch Anregungen aus der Nachbarschaft gefolgt werden. Aus dieser geplanten Festsetzung leitet sich im Folgenden der Zulässigkeitsrahmen für die Nutzungen auf diesem Grundstück ab. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig und sollen auch nicht durch eine weitere Ein-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten auf den im Plan MI-1 und MI-2 genannten Teilgebieten halten wir ebenfalls für sinnvoll und notwendig um möglichen unerwünschten Entwicklungen eines typischen Bahnhofsumfeldes entgegen zu wirken.</p>	<p>schränkung der Zulässigkeit beschränkt werden. Daher steht einer Entwicklung eines kleineren Angebots an Flächen für „stilles Gewerbe“ nichts entgegen. Diese potentiellen Gewerbeflächen sollen auch den ansässigen Gewerbetreibenden offen stehen, sofern sie die Zulässigkeitskriterien erfüllen.</p> <p>Da wesentliche Teile des Plangebiets zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, entfällt die Notwendigkeit, dort Ausschlussregelungen zu Vergnügungsstätten zu treffen. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich unzulässig.</p>
			<p>Emissionen des Gewerbes (Nettomarkt) Begründung S. 54: Hier wird von bis zu 56 dB(A) im Tageszeitraum ausgegangen und behauptet, dass dadurch eine Überschreitung der Orientierungswerte (tags 60 / nachts 50) nicht gegeben sei. Ist nicht nach TA Lärm der Orientierungswert für Mischgebiete 45 dB(A) nachts? Es ist allerdings grundsätzlich falsch davon auszugehen, dass die Lärmwerte nachts nicht überschritten werden, weil der Markt nur von 7 – 20 Uhr geöffnet hat. Denn die Lieferung findet auch außerhalb der Öffnungszeiten statt. Sie findet hauptsächlich nachts statt, in den Ruhezeiten.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 genannt, die Richtwerte der TA-Lärm werden ergänzt. Im Rahmen eines im 1. Halbjahr 2013 durchgeführten Workshopverfahrens wurde ein neuer städtebaulicher Entwurf für das zentrale Plangebiet erarbeitet. Bei der erforderlichen Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung werden auch die Emissionen des Gewerbes berücksichtigt. Die Ruhezeiten der TA-Lärm liegen in der Zeit von 22 – 6 Uhr. Dem Hinweis auf Lieferungen außerhalb der Öffnungszeiten wird im weiteren Verfahren bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung nachgegangen. Gemäß den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung vom 11.03.2004 sind Anlieferungen jedoch nur in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Verstöße können zur ordnungsrechtlichen Verfolgung an die zuständige Behörde gemeldet werden.</p>
			<p>Emissionen Die problematische Situation bzgl. Lärm zeigt sich außer-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der veränderten Planungsziele (allgemei-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>dem in dem Vorschlag der Gutachter schutzwürdige Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer) in den lärmquellenabgewandten Seiten der Gebäude zu errichten. Es ist uns völlig unverständlich, wie der B-Plan (s. 56) dieser Empfehlung nicht folgt!</p> <p>Dass der Lärm durch die Sportnutzung nicht mit in die Beurteilung einbezogen wird, können wir nicht verstehen (Begründung S. 20).</p>	<p>nes Wohngebiet) und dem neuen städtebaulichen Konzept ist die gesamte Immissionschutzsituation im weiteren Verfahren neu zu bewerten und die geplanten Festsetzungen zu überarbeiten. Das aktualisierte städtebauliche Konzept sieht überwiegend geschlossene Gebäudefronten zu den Emissionsquellen vor, die ruhige Gebäudeseiten und Außenwohnbereiche gewährleisten. Die von der Sportnutzung verursachten Emissionen sind nach Einschätzung des Fachgutachters und des bezirklichen Umweltamtes für das Plangebiet nicht von Belang.</p>
			<p>Soziale Infrastruktur</p> <p>Auf S. 9 der Begründung wird erwähnt, dass die Fachämter zum Thema soziale Infrastruktur keine Stellungnahme abgegeben haben und dass dies als Zustimmung zur Planung gewertet wird. Das halten wir nicht für richtig, denn von der Fachabteilung des Bezirksamts wurde bereits beim SOS-Kinderdorf angefragt, ob sie in Moabit-Ost und speziell in der Lehrter Straße eine Kita eröffnen möchten. Dafür muss ein Standort ausgewiesen werden.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im aktuellen städtebaulichen Konzept ist die Einrichtung einer Kita vorgesehen. Von einer Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung im Bebauungsplan soll aber aus Gründen der Standortflexibilität abgesehen werden; grundsätzlich sind solche Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig. Das Erfordernis einer Absicherung der Realisierung über die Bestimmungen eines städtebaulichen Vertrags soll im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>
			<p>Altlasten und Grünzug</p> <p>Eine andere Lage des Grünzugs wäre wünschenswert, als das verschattete Abstandsgrün an der Bahn. Alternative: Die hintere Gebäudereihe für Gewerbe wird direkt an die Bahn verlegt und der Grünzug vor den Gebäuden in einem großen begrüntem Bereich entlang führt. Die Lage eines solchen Grünzuges, der weiterhin unbedingt öffentlich sein muss, wäre der Erholung wesentlich zuträglicher. Ob die beschriebenen Maßnahmen ausreichen, die Bodenbelastung auf ein erträgliches Maß zu reduzieren, wird sich erst herausstellen.</p>	<p>Lage des Grünzugs</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der geplante Grünzug entlang der Bahn soll als Teil der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme Döberitzer Grünzug zur Kompensation der vom Vorhaben „Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich Berlin“ verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden. Der Grünzug wurde im Vorfeld des hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahrens verortet, räumlich festgelegt und ist der bezirklichen Planungshoheit entzogen.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird diese (auf anderer planungsrechtlicher Grundlage überplante) Fläche lediglich nachrichtlich übernommen. Insofern besteht an dieser Stelle im Bebauungsplanverfahren kein Spielraum für eine Planungsänderung. Voraussetzung für die Planfeststellung ist eine Bewältigung der Altlastenproblematik.</p> <p>Auf Grundlage der besonderen Struktur des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts sowie der zukünftig geplanten Ringerschließung werden potenzielle Verschattungen des bahnbegleitenden Grünzugs jedoch minimiert, was die Qualität des Freiraums positiv beeinflusst.</p>
			<p>Ökologie, Baumbestand, Flora Von den Bäumen auf dem Gelände werden 18 + 4 Platanen (Lehrter 20-22) als wertvoll und grundsätzlich erhaltenswert eingestuft. Abgesehen davon, dass wir wesentlich mehr Bäume und weitere Biotope als erhaltenswert ansehen, muss festgeschrieben werden, dass diese Bäume unbedingt erhalten werden und sich neue Baukörper an dem Vorhandenen ausrichten und nicht umgekehrt Fällgenehmigungen gegen Ausgleichszahlungen oder –pflanzungen dann doch erteilt werden. Der Erhalt der Bäume muss als Auflage direkt im Plan festgelegt werden. Denn was nützt Baumschutz, wenn er doch aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen umgangen werden kann. Diese Ausweisung fehlt im Plan. In der derzeitigen Planung wird überhaupt keine Rücksicht auf die weitere vorhandene wertvolle Vegetation genommen.</p>	<p>Ökologie / Baumbestand Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Grundlage der Planung war und wird weiterhin ein in Rahmen eines Gutachterverfahrens ausgewähltes städtebauliches Konzept sein. Das im Rahmen des im 1. Halbjahr 2013 durchgeführten Gutachterverfahrens ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine Sonderform vor, die in die quasi als Widerlager komplettierten Blockstrukturen im Norden und Süden des Plangebiets eingesetzt ist. Der Entwurf schafft durch seine „verräumlichte Moderne“ mit einer gegenüber der Ausrichtung der Straße und der Bahn verdrehten Anordnung von Einzelbaukörpern abwechslungsreiche fließende Räume, die entlang der Straße interessante Raumfolgen entstehen lassen, die durch die erhaltene Mauer geschützt werden und zur Bahn und dem bahnbegleitenden Grünzug eine hohe Varianz und Großzügigkeit bewirken. Die gewählte Anordnung der Gebäude lässt geschützte, durch einen Wechsel zwischen Klein- und Großräumigkeit doppelt erlebbare und funktional unterschiedlich gestaltete Hofräume</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				entstehen. Die unterschiedlichen Gebäudetypen können differenzierte Qualitäten schaffen. Diese städtebaulichen Qualitäten, die darüber hinaus einen optimalen Emissionsschutz für die neu geplante Bebauung gewährleisten, sollen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Die zur Umsetzung erforderlichen Eingriffe – auch in den Baumbestand – sind entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baumschutzverordnung auszugleichen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht sind im weiteren Verfahren an das neue zugrundeliegende städtebauliche Konzept anzupassen.
			<p>Fauna</p> <p>Auch die Tierwelt wird nicht genügend beachtet, die Bienenvölker, die Kröten, die vielen Insekten. Von Menschen, die auf dem Gelände aufgewachsen sind, wurde uns entgegen der Erkenntnisse des Gutachters das Vorkommen von Eidechsen, Salamandern usw. berichtet. Es sind 2 geschützte Fledermausarten im Gebiet gefunden worden, Rahhautfledermaus, Zwergfledermaus (S. 37 der Begründung), deren Lebensraum erhalten werden muss. Auch für den Steinschmätzer, ein vom Aussterben bedrohter Vogel, muss offene weite Landschaft erhalten bleiben. Stück für Stück wird der Lebensraum dieses Vogels vernichtet, an der Siemensstraße, an der Heidestraße und im Mittelbereich der Lehrter Straße.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Ermittlung der notwendigen faunistischen Untersuchungen erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Basis einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung des Plangebiets nach der Bestandserhebung der Biotoptypen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von den zuständigen Fachbehörden geprüft und anerkannt worden. Ein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen wird daher nicht gesehen.</p>
			<p>Klima</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Daraus alleine zu folgern, dass bestimmte Vorgaben bei der Heizung der zu bauenden Gebäude eingehalten werden müssen, ist längst nicht ausreichend. In sämtlichen neueren Veröffentlichungen zum Thema Klimaschutz in</p>	<p>Klimaschutz</p> <p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans keinen Klimaschutzbezug in Hinsicht auf Frischluftentstehung, Kaltluftleitbahnen etc. aufweist. Es dient le-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Städten wird vor den ansteigenden Temperaturen und der zunehmenden nächtlichen Sommerschwüle gewarnt, die in einigen Jahren gesundheitsschädliche Ausmaße anzunehmen droht. Deshalb wird aus Klimaschutzsicht auch dazu aufgerufen, bestehende Grün- und Freiflächen sowie Gartenanlagen in der Stadt als Ausgleichsgebiete zu erhalten. Das ist gerade hier im Mittelbereich der Lehrter Straße dringend geboten. Denn bereits durch die Planungen und Baumaßnahmen der letzten 20 Jahre wurde die Klimasituation in der Innenstadt massiv verschlechtert, u.a. dadurch, dass das Frischluftentstehungsgebiet des Großen Tiergartens durch Randbebauungen von der Umgebung abgeschnitten wurde. Auch die Belüftungsbahn der ehemaligen Bahnanlagen in Nord-Süd-Richtung wurde durch den Bau des Hauptbahnhofs sowie der Regierungsgebäude beeinträchtigt. Um so wichtiger wird es, dass Frischluft in die dicht besiedelten Teile Moabits geleitet werden kann, wozu die Verbindung der Grünräume wichtig ist. Außerdem sollte alleine aus Klimaschutzgründen jede gewachsene Vegetation in der Innenstadt erhalten bleiben (damit sind natürlich insbesondere die Gärten der Eisenbahn-Landwirtschaft gemeint) und möglichst noch ausgeweitet werden.</p>	<p>diglich zur Festlegung eines Gebietes, in dem eine Vorbelastung durch Abgasemissionen insbesondere aus Hausbrandanlagen und durch gewerbliche oder industrielle Emittenten vorliegt. Hierauf wird im Bebauungsplan durch die geplante Festsetzung zum Verbrennungsverbot besonders stark emittierender Brennstoffe reagiert.</p> <p>Zur Frage des Klimaschutzes besteht im Land Berlin ein genereller Zielkonflikt zwischen den Zielen der Innenentwicklung und der Freihaltung von brachgefallenen Flächen zum Klimaschutz (vgl. hierzu auch Abwägung zu Punkt 1 dieser Stellungnahme).</p> <p>Am Standort Lehrter Straße wird den Zielen der Innenentwicklung an einer hervorragend erschlossen und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegenen Fläche im Rahmen des Abwägungsspielraums der Kommune ein gewisser Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt, ohne diesen zu vernachlässigen. Wie bereits erläutert, trägt auch die Nutzung von innerstädtischen Entwicklungspotentialen zum großräumigen Klimaschutz bei, zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass sich im näheren Umfeld des Plangebiets noch eine Reihe weiterer Freiflächen (Sportpark, Fritz-Schloß-Park, Geschichtspark und Friedhof) mit positiver Wirkung auf das Klima befinden, deren Erhalt außer Frage steht. Darüber hinaus werden mit der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten öffentlichen Grünflächen im Gebiet bereits die Voraussetzungen zur Minderung potenziell negativer Beeinträchtigungen des Klimas geschaffen. Durch die ebenfalls mit dem angestrebten Grünzug und weitere im Umfeld bereits durchgeführte bzw. im Bau befindliche Maßnahmen geplante Vernetzung der Grünflächen wird ein Luftaustausch gefördert. Des Weiteren sieht der zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				private Freiflächen vor, die ebenfalls eine Bedeutung für das Kleinklima haben. Darüber hinaus werden mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung auch dem Klimaschutz dienende Maßnahmen berücksichtigt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust der vorhandenen, für das Lokalklima nicht sonderlich bedeutsamen Freiflächen mit teilweise recht geringem Vegetationsbestand, nicht zu deutlichen Veränderungen führen wird.
			<p>Landschaftsprogramm</p> <p>Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist festgelegt, dass Freiflächen erhalten werden, unnötige Versiegelungen beseitigt und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden sollen. Das ist im B-Plan-Entwurf nicht zu erkennen.</p> <p>Bauplanung innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung sollte also auch durch die Vorgaben des Landschaftsprogramms gestützt sehr behutsam vorgehen und keine neuen verdichteten Bereiche schaffen. Hier ist es nicht sinnvoll mit Dichtezahlen wie in Gebieten des Mietswohnungsbaus der 1870er bis 1910er Jahre zu argumentieren. Die dicht bebaute Stadt, nicht ohne Grund als Mietskasernenstadt bezeichnet, ist schon vor knapp 100 Jahren wegen ihrer ungesunden Wohnverhältnissen in Misskredit geraten. Die Gründerzeitviertel sind zwar heute beliebtes Wohngebiet, doch ist die Dichte nach wie vor ein Problem, das zwischenzeitlich mit frei zugänglichen Flächen (Baulücken usw.) ausgeglichen werden konnte. Doch werden diese heute zunehmend bebaut. Die unattraktiven, weil dunklen Wohnungen insbesondere in den Erdgeschosszonen bleiben schlecht nutzbar. Daher soll Neubebauung keinesfalls versuchen, eine annähernde Dichte zu erreichen, da sonst neue Probleme entstehen. Im Mittelbereich der Lehrter Straße sollte ein Quartier entstehen, dass aus ökologischer</p>	<p>Landschaftsprogramm Ist bereits teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zum Klimaschutz vgl. Abwägung zu Punkt 1 und dem vorhergehenden Punkt dieser Stellungnahme.</p> <p>Zu den Darstellungen des Landschaftsprogramms ist zunächst grundsätzlich anzumerken, dass das Plangebiet, obwohl es überwiegend unbebaut ist, in den Teilplänen Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt und Umweltschutz sowie Landschaftsbild als besiedelter Bereich gewertet wird („Innenstadtbereich“, „Siedlungsgebiet“) und sich die genannten Ziele daher auf Verbesserungsmaßnahmen in bereits stark verdichteten Bereichen beziehen. Als Ziele für den Artenschutz werden z.B. Hof-, Dach- und Wandbegrünung genannt; im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und im Teilplan Landschaftsbild die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung. Daher ist die in der Stellungnahme getroffene Schlussfolgerung die Ziele seien nicht berücksichtigt nicht zutreffend.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Aufwertung durch eine Sicherung und Vernetzung bestehender öffentlicher Grünflächen und die Neuanlage eines</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Sicht Vorzeigefunktion für Berlin übernimmt. 76.000 qm Geschossfläche sind viel zu viel. Größere Gärten und Höfe, teilweise auch für die private oder hausgemeinschaftliche Nutzung der zukünftigen Bewohner werden das Gebiet attraktiv machen. Keine „Kaninchenställe“ wie in der Seydlitzstraße 1-5 (Zitat aus dem Architekturforum), sondern wegweisende moderne Architektur. Unter Erhalt des Vorgefundenen: Gärten, Bäume, Klinkermauer, historische Reste, freie Flächen um in der Stadt einen weiten Ausblick genießen zu können und gleichzeitig dem Luftaustausch zu dienen.	bahnbegleitenden Grünzugs. Damit werden Ziele der Teilpläne Erholung und Freiraumnutzung und Landschaftsbild umgesetzt.
			Hier möchten wir außerdem noch auf das Landschaftsbild und historische Reste eingehen. Unbedingt muss das letzte Gebäude und der Schornstein, die als einziges von den historischen Anlagen der Eisenbahn übrig geblieben sind, erhalten bleiben. Das ist im B-Plan festzulegen.	<p>Erhalt der historischen Bausubstanz Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht einen teilweisen Erhalt des historischen Bahngebäudes vor. Der historische Schornstein erfordert zu seiner langfristigen Erhaltung erhebliche Investitionen, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen. Sollte sich hierfür ein Investor finden, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einem Erhalt des Schornsteins nicht entgegen. Eine Sicherung im Bebauungsplan kann hingegen nicht erfolgen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt und der Schornstein nicht unter Denkmalschutz steht.</p>
			Erschließungskonzept Es sind zu wenig Fußwege als Erschließung der öffentlichen Parkanlage entlang der Bahnflächen vorgesehen. Eine Anbindung über den Spielplatz im Norden des Plangebiets, eine Anbindung über den Döberitzer Verbindungsweg im Süden und nur 2 Zugänge im Plangebiet (Fläche B) sind zu wenig und entsprechen unseres Erachtens nach auch nicht den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts aus dem Gut-	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein Erfordernis für weitere öffentlich nutzbare Wegeverbindungen von der Lehrter Straße zum bahnbegleitenden Grünzug wird nicht gesehen. Die auch weiterhin im Bebauungsplan geplanten Zugänge (öffentliche Grünfläche südlich der Kulturfabrik, Bereich Stadtplatz gegenüber dem Zugang zum „Sportpark“ und nördlich der Lehrter Straße 20) sowie der Zugang im Bereich</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>achterverfahren. Hier sind innerhalb des Mittelbereichs statt der 2 erwähnten schon 4 Zuwegungen (Geh- und Radfahrrecht) vorgesehen. Insbesondere fehlen im Plan Aussagen über die südlichen beiden Öffnungen der Klinkermauer, die auch Zugänge zum Grünzug bieten sollten. Es sind keine Aussagen für die Fläche um das Bestandsgebäude (Fachwerkhaus), das noch aus Bahnzeiten erhalten ist, sind getroffen. (weder Fläche A – Fahrweg, noch Fläche B, öffentlicher Fuß- und Radverbindung). Dieses Haus ist mit dem noch erhaltenen Schornstein das einzige Zeugnis der einstigen Bahnnutzung. Deshalb sollten beide erhalten werden und ggf. unter Schutz gestellt werden. Hier könnte eine öffentliche Nutzung als Gaststätte oder Veranstaltungsbereich mit Außenflächen in Betracht gezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass dem Eigentümer Vivico die Auflage gemacht wird, für den baulichen Erhalt des Gebäudes Sorge zu tragen. Es sollte zusätzlich vorgesehen werden mindestens noch einen Zugang von der Lehrter Straße 16-17 (öffentlich nutzbarer Durchgang durch das Gewerbehäus auf die hinten gelegene Parkfläche) zu bauen. Die Erschließung mit Ringstraßen, die einen geringen Querschnitt haben sollten, halten wir zur Vermeidung von Verkehr innerhalb des Gebietes für sinnvoll. Die Autos sollten möglichst schnell in Tiefgaragen verschwinden.</p>	<p>des „Döberitzer Grünzugs“ im Süden (außerhalb des Plangebiets) sichern mit geringen Entfernungen zueinander (max. ca. 300 m) die öffentliche Erschließung.</p> <p>Das Erschließungskonzept wird durch das geänderte städtebauliche Konzept grundlegend überarbeitet. Geplant ist eine Ringerschließung entlang des bahnbegleitenden Grünzugs, die zu einer Öffnung und Belebung der Fläche sowie zu einer Minimierung von Verschattungen beitragen kann. Die Tiefgaragenzufahrten sollen direkt an der Lehrter Straße angeordnet werden.</p> <p>Zur Erhaltung des Bahngebäudes und des Schornsteins, s.o. Die zukünftige Nutzung des Gebäudes ergibt sich aus den Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (allgemeines Wohngebiet) und ggf. geplanten Einschränkungen dieses Katalogs durch den Bebauungsplan. Eine Nutzung z.B. als Gaststätte wäre hierdurch nicht ausgeschlossen.</p>
			<p>Zusätzliche Forderung: In den textlichen Festsetzungen muss zusätzlich festgelegt werden, dass Beherbergungsgewerbe sowie Ferienwohnungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch das kann vermutlich nur im Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt werden und ist daher ein Grund mehr für Ausweisung eines solchen auf der größtmöglichen Fläche.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund der geänderten Planungsziele (s.o.) soll überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Grundsätzlich wäre ein Beherbergungsbetrieb im Bereich des zukünftig geplanten Stadtplatzes sowohl städtebaulich verträglich, als auch zur Belebung des Stadtplatzes wünschenswert. Im weiteren Verfahren wird daher geprüft, ob auf einen beschränkten räumlichen Bereich bezogen die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben planungsrechtlich durch eine</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				Regelzulässigkeit ermöglicht wird.
	noch Bürger 2	Ergänzung der Stellungnahme 22.06.2012	<p>Das Ansinnen sowohl der unteren als auch der oberen Denkmalschutzbehörde auf dem Hof des Wohnhauses Lehrter Straße 27-30 die Baufläche zur möglichen Wiederbebauung freizuhalten, auf der früher ein zweites Werkstattgebäude (Remise) stand, halten wir für vollkommen verfehlt. Dieser Neubau wäre kein Denkmalschutz! Der Hof wird zur Zeit gemeinsam von den Mieterinnen und Mietern der Häuser 26 a – 30 genutzt. Er wurde unter Einbeziehung der Wünsche der Mieter vor Jahren hergerichtet. Dort, wo das Gebäude stehen würde, befindet sich eine Schaukel. Der Zugang der Mieter_innen aus der Lehrter Straße 27-30 zum Hof (dann der Lehrter 26a-b) wäre nur über einen schmalen Zugang entlang der Mülltonnen möglich. Außerdem würden die unteren Wohnungen des Hauses, jedenfalls die Fenster, die nicht nach vorne zur Straße liegen, stärker verschattet, da das Gebäude spiegelverkehrt angeordnet zur bestehenden Remise am nördlichen Seitenflügel in den Hof hineinragen würde. Es gibt Fenster in der Wand, die durch diese Baufreihaltung, wenn auf der Fläche wirklich gebaut werden würde, zugemauert werden müssten. Angesichts des Genehmigungslapsus, den sich die Verwaltung in der Calvinstraße 21 geleistet hat, verbietet sich diese Bauflächenfreihaltung angesichts der bestehenden Fenster erst recht! Vom Eigentümer, GSE, haben wir erfahren, dass sie nur keine Stellungnahme abgeben, weil sie ja durch den B-Plan nicht verpflichtet sind, dieses Gebäude zu bauen. Wir sind der Meinung, dass alleine diese mögliche Bebaubarkeit der Fläche verhindert werden muss. Denkmalschutz finden wir richtig und wichtig, aber manchmal gibt es Entscheidungen, die nicht nachvollziehen sind. Das Auge müsste gefasst werden, die Symmetrie wieder hergestellt, dabei wird auf das Eingangsportal verwiesen. Da wäre es doch sinnfälliger die Symmetrie der Kruppstraße wieder herzustellen (Verände-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Remise Lehrter Straße 27 - 30 Die Möglichkeit der Errichtung einer zweiten Remise im Hof des Grundstücks Lehrter Straße 27 – 30 aus Gründen des Denkmalschutzes soll im Bebauungsplan nicht weiter verfolgt werden. Die diesbezügliche Anregung des Landesdenkmalamts ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar, hätte aber im Falle einer Realisierung bei genauerer Betrachtung auch deutliche Nachteile. Die recht enge Hofsituation, die durch das Fehlen der zweiten Remise deutlich an Qualität gewinnt, würde eingeschränkt werden, es gingen gut nutzbare Grundstücksfreiflächen verloren. Allerdings wäre auf Grund der gemeinsamen Hofnutzung mit den Nachbargebäuden durch eine entsprechende Umgestaltung der Restflächen eine Nutzung für Freizeit- und Erholungszwecke der Bewohner auch weiterhin möglich. Durch eine Wiedererrichtung der Remise würden sich aber auch die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse im Hof und im hinteren Grundstücksbereich verschlechtern. Darüber hinaus ist eine tatsächliche Inanspruchnahme der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche der Angebotsplanung nicht absehbar, da sie nicht den dem Bezirk bekannten Zielen der Grundstücksnutzung entspricht. Eine Realisierung der Planung erscheint insoweit unwahrscheinlich. Daher soll in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange von einer Fortführung der Planung abgesehen werden. Die entstehenden Nachteile für die Bewohner und Grundstücksnutzer überwiegen hier den öffentlichen Belang einer Wiederherstellung des Denkmals.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zung der Parkanordnung). Denkmalschutz ja, aber nicht so! Kein „zurück in die Gründerzeit!“</p>	
3.	Bürger 3	19.06.2012	<p>Ich bin selbstständiger Unternehmer. Meine Firma befindet sich auf dem Gewerbehof Lehrter Str. 25/26, 10557 Berlin, wo meine Familie ihren Lebensunterhalt seit ca. 40ig Jahren bestreitet, mittlerweile wohne ich nun auch schon über 12 Jahre hier. Meinen Lebensunterhalt bestreite ich mit Baureparaturen, Transporten (u.a. Nachlass-Räumungen), Baustoff- und Gebrauchsgüterhandel in ganz Berlin. Des Weiteren haben sich in meinen Hallen eine Bauschlosserei, ca. 3 Arbeitsplätze, eine kleine KFZ Werkstatt 1 Arbeitsplatz, ein Fahrrad Taxi Unternehmen (Berlin Rikscha Tours) ca. 20ig Arbeitsplätze, eingemietet. Auch mein Nachbar [Name entfernt] mit der Firma Antike Bauelemente bestreitet hier seit über 25ig Jahren seinen Lebensunterhalt. Die zentrale Lage und die bezahlbare Miete sind nahezu unabdingbar um unsere Arbeiten und Dienstleistungen lukrativ auszuführen. Ihr Bebauungsplanentwurf berücksichtigt uns nicht erkennbar, obwohl das Gelände Kapazitäten (Gebäude und Flächen) für div. Selbstständige Existenzen und Lebensmodelle aufweist, welche auch ohne hochspekulative Maßnahmen zu verwirklichen wären. Sollte Ihr Bebauungsplan verwirklicht werden, hätte das für mich und viele andere ruinöse Folgen, denn wer bezahlt div. Umzüge, Abriss- und Wiederaufbau- oder Umbaukosten, etc.</p>	<p>Erhalt des ortsansässigen Gewerbes. Wird teilweise berücksichtigt. Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für das Plangebiet geändert. In einem Workshopverfahren wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll auch für die Grundstücke Lehrter Straße 26A - 30 (Bestandsgebäude) erfolgen. Diese neue Zielstellung entspricht auch den Forderungen der Anwohner.</p> <p>Aus dieser geplanten Festsetzung leitet sich im folgenden der Zulässigkeitsrahmen für die Nutzungen auf diesem Grundstück ab. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig und sollen auch nicht durch eine weitere Einschränkung der Zulässigkeit beschränkt werden. Daher steht einer Entwicklung eines kleineren Angebots an Flächen für „stilles Gewerbe“ nichts entgegen. Diese potentiellen Gewerbeflächen sollen auch den ansässigen Gewerbetreibenden offen stehen, sofern sie die Zulässigkeitskriterien erfüllen.</p>
			<p>Ein Bedarf für weiteren Wohn- und Gewerberaum in diesem Umfang ist für mich nicht erkennbar. Eine weitere dichte Bebauung der Innenstadt, nach alten Mustern, von ihren Bewohnern auch definitiv nicht gewünscht wird, wer lebt schon gerne in geschlossenen Häuserschluchten ohne wirklich viel</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. vgl. hierzu auch Stellungnahme Bürger 2, Standort, Klima.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			grün, freien Sichtachsen und zu Fuß erreichbaren urbanen, sprich gewachsenen, Einkaufsmöglichkeiten, etc..	
			Meinem Erachten nach haben Spekulationen und Hochpreispolitik, Weltweit schon genug Schäden angerichtet, wofür noch viele Generationen bitter bezahlen werden!	Kenntnisnahme.
			Aus vorgenannten Gründen wäre es äußerst wünschenswert wenn Sie, das Bezirksamt, der Senat sprich die „Volksvertretung“ ihren Plan nochmals gründlich hinterfragen und überdenken würden, und nach allgemein verträglichen und nachhaltigen Alternativen suchen würden.	Kenntnisnahme.
			<p>Nachfolgend einige Ideen:</p> <p>1) Entwicklung des bestehenden Gewerbehofes und seiner Grünflächen, Lehrter Str. 25/26, (Leben und Arbeiten vor Ort) eventuell auch Kauf der Flächen zu bezahlbaren Konditionen, z.B. m² Preis ca. 150.00 € und geförderten Krediten.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Vor dem Hintergrund eines steigenden Bedarfs an Wohnungen, insbesondere in der Innenstadt und der Priorisierung der Innenentwicklung durch den Gesetzgeber ist es erforderlich, das gut erschlossene und innerstädtisch zentral gelegene Plangebiet in einer der Lage und dem Umfeld angemessenen und verträglichen Dichte zu bebauen (vgl. hierzu auch Abwägung zu Bürger 2, Standort, Klima). Insofern entspricht der Vorschlag nicht den Planungszielen für das Gebiet. Eine Beibehaltung von stillem Gewerbe am Standort wird durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht verhindert. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dort ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll auch durch die geplanten Festsetzungen nicht weiter eingeschränkt werden. Die Reglementierung der Bodenpreise ist keine vom Gesetzgeber vorgesehene Aufgabe der Bauleitplanung.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			2) Bestand und Integration der Kleingärten zum Teil auch als öffentlicher Park und erlebbarer Natur, mit Brückenschlag zur Heidestraße.	<p>Erhalt der Gärten Wird nicht berücksichtigt. Die Gärten der Eisenbahn-Landwirtschaft stellen, wie auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine – wenn auch auf Grund der historischen Entwicklung langjährige – Zwischennutzung des Geländes dar. Der Bereich wäre bis zur Aufhebung der Widmung im dritten Quartal 2011 jederzeit wieder als Bahnbetriebsfläche nutzbar gewesen. Darüber hinaus ist das Plangebiet in den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Bereichsentwicklungsplan) und im Baunutzungsplan von 1958/60 stets als Bahnanlage bzw. Baufläche dargestellt gewesen und ist nach der erfolgten Freistellung von Bahnbetriebszwecken auch ohne Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. auf Teilflächen auf Grundlage des Baunutzungsplans bebaubar. Ein Erhalt der Gärten entspricht somit weder den übergeordneten noch den örtlichen Planungszielen für das Plangebiet. Eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer zur „Europacity“ an der Heidestraße ist Bestandteil der Gesamtplanung des Bereichs. Unter Berücksichtigung der Lage stellt die Brücke jedoch keinen Regelungsinhalt dieses Bebauungsplans dar.</p>
			3) Erhalt und Integration des Wohnhauses Lehrter Str. 23	<p>Wird teilweise berücksichtigt, vgl. Abwägung Bürger 2 (Erhalt der historischen Bausubstanz)</p>
			4) Benutzung der dann noch verbliebenen Brachflächen für eine Bebauung, Erschließung dieser zum Teil auch von der Heidestraße aus, zur Vermeidung eines Verkehrskollapses in der Lehrter Straße während der Rushhour.	<p>Wird nicht berücksichtigt. s.o., Abwägung zu Punkt 1.) dieser Stellungnahme Eine Erschließung des Plangebiets für den KFZ-Verkehr von der Heidestraße aus ist nicht möglich. Zur Überwindung der vorhandenen Bahnanlagen müsste für eine geringe Anzahl an Nutzern eine entsprechen-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>de Brücke errichtet werden, deren Rampananlage einen erheblichen Anteil der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen würde. Darüber hinaus würde eine weitere Brücke, für die im Übrigen keinerlei verkehrlicher Bedarf besteht, die Gefahr bergen, weiteren Verkehr in die Lehrter Straße zu ziehen (Schleichweg) und die Immissionssituation weiter zu verschlechtern. Ein Verkehrskollaps in der Lehrter Straße ist auf Grundlage der Daten des Verkehrskonzepts nicht zu befürchten. Auf Grund der geänderten Planungsziele (Nutzungsart und städtebauliches Konzept) sind die ermittelten Werte des Verkehrsgutachtens im weiteren Verfahren zu überprüfen.</p>
			<p>5) Generelles fördern von innerstädtischem Leben und Arbeiten ohne Multinationale Konzerne, Arkaden, Einkaufsketten, etc!!!</p> <p>Wo sind all die kleinen Läden + Leben geblieben?????!!!!!!!!!!!!?????</p> <p>Wieviel Einkaufszentren, Hotels, Hostels, Dienstleistungsgiganten brauchen wir wirklich ???</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für das Plangebiet geändert. In einem Workshopverfahren wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung eines WA und die geplanten eher kleinteiligen Bebauungsstrukturen begünstigen die Ansiedlung kleinerer Nutzer(-gruppen) im Gebiet. Ein Entstehen von größeren Einzelhandelsflächen ist in einem WA ausgeschlossen, da großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.</p>
4.	Bürger 4	22.06.2012	<p>Ich möchte dem Bebauungsplanentwurf für die Lehrter Str. widersprechen.</p> <p>Seit 1984 bin ich Mieter auf dem Grundstück Lehrter Str. 25-26 und betreibe dort ein Unternehmen, das sich mit der Aufarbeitung und dem Handel mit historischen Bauelementen befasst. Das Unternehmen ist historisch an diesem Standort</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>vgl. hierzu auch Abwägung zu Stellungnahme Bürger 3 (Erhalt des ortsansässigen Gewerbes)</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>über viele Jahre gewachsen. Diese zentrale Lage mitten in Berlin hat sich als geradezu wesentlich herausgestellt für ein Unternehmen, welches sich mit der Restaurierung und Wiederverwendung von historischen Bauelementen aus dem historischen Berlin beschäftigt. Unser Geschäftssitz hat sich im Laufe der Jahre als Anlaufstelle für viele Handwerker entwickelt, die in der Altbausanierung tätig sind und z.B. bei Entkernungsmaßnahmen historische Bauelemente ausbauen und verwerten möchten. Diese Kontakte sind über sehr lange Zeit gewachsen und sind unmittelbar mit dem Geschäftssitz unseres Unternehmens in der Lehrter Str. verbunden. Die meisten Kontakte entstehen über Mund zu Mund Empfehlungen und dabei steht immer der Hinweis auf die "Antiken Bauelemente" in der Lehrter Str. im Mittelpunkt. Über Internetwerbung lassen sich diese Art von Kontakten leider nicht aufbauen. Gleiches gilt für unsere Kunden, die aus Handwerkern und vielen Privatleuten bestehen, die auf "die Schnelle" eine historische Tür für die Wohnung brauchen, in der sie gerade Sanierungsarbeiten durchführen.</p> <p>Unser Geschäftssitz hat sich auf diese Weise zu einem informellen Treffpunkt vieler Menschen entwickelt, die an dem Erhalt und der sinnvollen Wiederverwendung von historischen Bauelementen interessiert sind. Im Lauf der Jahre wurde dieser "Treffpunkt" als ein Berliner Unikat so bekannt, dass mehrfach in der Presse darüber geschrieben wurde und viele Berlin Besucher einen Abstecher an diesen Ort in ihre Reiseplanung aufnehmen (siehe 111 Orte in Berlin die man gesehen haben muss). Sollten wir zu einer Aufgabe unseres Unternehmens an diesem Ort gezwungen werden, dann würde damit ein kleines Stück Berliner Baugeschichte verloren gehen, weil die hier gewachsene Struktur sich nicht einfach irgendwo in das Berliner Umland verpflanzen ließe. Die für das Unternehmen wesentlichen Kontakte, die durch den Sitz an diesem Ort geprägt sind, würde bei ei-</p>	

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nem Umzug verloren gehen. Was vielleicht noch wichtiger ist: Es würde ein Ort verloren gehen, an welchen sich viele in der Altbausanierung Tätige wenden, wenn sie historische Bauelemente nicht einfach in den Schuttcontainer entsorgen sondern sinnvoll weiterverwenden lassen möchten. Ich möchte Sie deshalb nachdrücklich darum bitten, dass Sie Ihre Planung dahingehend überarbeiten lassen, dass ein Überleben unseres Geschäftssitzes ermöglicht werden könnte. Da wir an unserem Sitz in der Lehrter Str. weder Lärm nach irgendwelche Emissionen erzeugen, ließe sich dieses Unternehmen u.E. problemlos auch in ein Wohnumfeld integrieren.</p>	
5.	Bürger 5	22.06.2012	<p>Das Gelände des B-Plan-Entwurfes befindet sich überwiegend im Eigentum einer einzigen Immobilienfirma, die ihren Vermarktungsinteressen folgend das Recht auf "ortsübliche Bebauung" nach der Entwidmung für sich beansprucht. Genauso wie man es in Bahnhofsnähe innerstädtisch in den Metropolen so kennt. Diese sind in der Regel aber historisch gewachsen. Ortsüblich hier aber sind im Mittelbereich der Lehrter Straße eine geringe Bebauung sowie Grünflächen und Gärten. In der Funktion als Eisenbahnerwohnungen und -Gärten, Militäreinrichtung, Exerzier- bzw. Sportplatz. Das Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde als Instrument genutzt, um Eigentümerinteressen durchzusetzen (siehe Prozedere Architekturwettbewerb). Eine Diskussion auf "Stuttgarter Augenhöhe" konnte so nicht stattfinden (siehe Broschüre "Lehrter Wohnstraße" der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße). Der historische Wert der Lehrter Straße (bei Berlinbesuchern sehr geschätzt) würde vernichtet. Die Charakteristika lässt dieser B-Plan eindeutig vermissen. Die negativen sozialen Auswirkungen dieses B-Planes wären dramatisch für die Anwohnerschaft. Der zur Zeit vorbildliche Integrationsprozess in der Lehrter Straße ist gefährdet. Ein Sozialplan für Härtefälle wäre nötig, ein Bestandsschutz</p>	<p>Wird im Wesentlichen nicht berücksichtigt. vgl. hierzu auch Abwägung zu Stellungnahme Bürger 1 (Standort / Klima) und Bürger 3 (Erhalt der Gärten).</p> <p>Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob und unter welchen Bedingungen ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum und an sozialer Durchmischung in dem Gebiet realisiert werden kann.</p> <p>Eine Beibehaltung von stillem Gewerbe am Standort wird durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht verhindert. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dort ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll auch durch die geplanten Festsetzungen nicht weiter eingeschränkt werden.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>für die genutzten Flächen der Gärten und des Kleingewerbes (wir sind auch Berlin) fehlt. Die Kostenrisiken für den Bezirk, resultierend aus diesem B-Plan sind nicht kalkuliert, da mit Rechtsstreitigkeiten und Schadensersatzansprüchen zu rechnen ist.</p> <p>Ich unterstütze im Übrigen die Einwände des Betroffenenrates Lehrter Straße.</p> <p>Gern bin ich bereit an der Entwicklung eines für alle befriedigenden B-Planes weiter mitzuwirken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des Betroffenenrates wurde im Rahmen dieses Abwägungsergebnisses bewertet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
6.	Bürger 6	22.06.2012	<p>Ich möchte dem Bebauungsplanentwurf für die Lehrter Str. widersprechen. Ich sehe nicht, dass die Einwände des Betroffenenrates Lehrter Straße in irgendeiner Weise berücksichtigt wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen des Betroffenenrates aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind unter Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander in die weitere Planung eingeflossen (vgl. Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Ergebnis eines neuen, im Jahr 2013 durchgeführten Gutachterverfahrens, zukünftig als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen. Damit wird einer der Hauptforderungen des Betroffenenrates und vieler Anwohner nachgekommen.</p>
			<p>Neben den Folgen für die unmittelbar betroffenen Nachbar-Anwohner würde zusätzlich wieder eines der wenigen noch lebendigen Zeitzeugnisse des historischen Berlin verloren gehen. Und das in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs!</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. vgl. Abwägung Bürger 2 (Erhalt der historischen Bausubstanz)</p>
			<p>Alle weiteren (auf der Hand liegenden) Einwände sind Ihnen hinlänglich bekannt und wurden bereits an vielen anderen</p>	<p>Kenntnisnahme. vgl. Abwägung zu den übrigen Stellungnahmen.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Stellen von Mitbetroffenen angeführt.	
7.	Bürger 7 (	22.06.2012	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67 nehme ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung als im Geltungsbereich des B-Plans wohnender Bürger wie folgt Stellung. Meines Erachtens hält der ausliegende Entwurf des Bebauungsplans die im § 1 BauGB festgelegten Grundsätze der Bauleitplanung nicht ein. Insbesondere sehe ich Defizite bei der Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> →der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, →die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, →die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, →die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. <p>Der vorliegende Planungsentwurf erweckt vielmehr den Eindruck eines sehr starken Entgegenkommens der planenden Behörde gegenüber den rein wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers CA Immo Deutschland, den Eigentümer des größten Teils der Grundstücke des beplanten Gebietes.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. vgl. hierzu Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Standort / Klima, Ökologie / Baumbestand, Landschaftsprogramm, Lage des Grünzugs) und Bürger 3 (Erhalt der Gärten) sowie Abwägung zu den nachfolgenden Punkten dieser Stellungnahme.</p>
			<p><i>Zusätzliche Bebauung im Hof Lehrter Straße 27 – 30</i> Der Bebauungsplanentwurf weist im Hof des Grundstücks des Wohngebäudes Lehrter Straße 27 30, auf dem Hofteil, der einen gemeinsamer begrünten Hof mit den Grundstücken der Wohngebäude Lehrter Straße 26a b bildet, eine weitere überbaubare Grundstücksfläche für ein zweistöckiges Remisengebäude aus vorgeblichen Denkmalschutzgründen aus. In der Begründung zum Bebauungsplanent-</p>	<p>Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)</p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans. Die zuständige Fachbehörde (Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt) wird</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>wurf wird dazu angeführt: "Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine historisch belegte Remise wiederherzustellen. Damit würde der besonderen städtebaulichen Ausrichtung des Vorderhauses in der Blickachse der Kruppstraße (mit der außergewöhnlich großzügig in Erscheinung tretenden Torsituation) auch auf der Rückseite des Grundstückes Rechnung getragen. "</p> <p>Ich widerspreche als Bewohner des Wohnhauses Lehrter Straße 27 - 30 ausdrücklich der Ausweisung dieser zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Neubebauung dieser Grundstücksfläche würde zu beengten und ungesunden Wohnverhältnissen der Bewohner des Grundstückes Lehrter Straße 27 - 30 führen. Mit der Errichtung der vorgeschlagenen Remise in den im Plan dargestellten (historischen) Dimensionen des Baukörpers hätten die Bewohner des Wohnhauses Lehrter Straße 27 - 30 faktisch keinen Zugang mehr zum mit den Wohnhäusern Lehrter Straße 26a, 26b gemeinsamen begrünten Hof. Es verbliebe nur noch der schmale Gang entlang des Bereichs für die Abfallcontainer der benannten Häuser Lehrter Straße 26a - 30, woran die neue Remise direkt angrenzen würde. Eine Verlagerung des Bereichs für die Abfallcontainer ist aufgrund der notwendigen Zufahrt für die Entsorgungscontainer nicht praktikabel bzw. wäre nur im direkten Bereich von Fenstern der Wohnungen möglich. Dieser Gesichtspunkt wurde im Abwägungsprozess zwischen Denkmalschutz und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse überhaupt nicht betrachtet, weshalb ich einen gravierenden Mangel im Abwägungsprozess und bei den Stellungnahmen der Fachämter am Bebauungsplan sehe.</p> <p>Im übrigen ist die "besondere städtebaulichen Ausrichtung des Vorderhauses in der Blickachse der Kruppstraße" faktisch stark beeinträchtigt. Historisch war diese Situation gegeben, doch durch die vor Jahren erfolgte neue straßenräumliche Aufteilung der Kruppstraße mit den Parkbereichen</p>	<p>bzgl. der Anregung zu den Stellplätzen informiert.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>auf Straße (Nordseite) und Bürgersteig (Südseite) und dem dazu ebenfalls erfolgten Umbau der Einmündung der Kruppstraße in die Lehrter Straße ist diese "besondere städtebauliche Ausrichtung des Vorderhauses in der Blickachse der Kruppstraße" gebrochen. Eine Wiederherstellung dieser historischen Straßensituation der Kruppstraße durch Wiederherstellung der historischen (und auch mit Parkierung wahrnehmbaren) Aufteilung des Straßenraums auf Anregung der bezirklichen und Landesdenkmalverwaltungen würde ich dagegen ausdrücklich befürworten.</p>	
			<p><i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i> Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für fast das gesamte Bebauungsplangebiet bis auf die "Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Freizeitnutzungen", den "Stadtplatz" und die "in Aussicht genommene planfestgestellte Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme" die Ausweisung als Mischgebiet vor. Ich widerspreche ausdrücklich dieser beabsichtigten Festsetzung. Vielmehr halte ich es für die - auch von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte per BW-Beschluss - geforderte Stärkung als Wohnstraße, für dringend geboten, dass sowohl die Bestandsbebauung Lehrter Straße 26a - 30 sowie die zur Lehrter Straße hin gewandten Teile des "Mittelbereichs" (der ehemaligen von der Bahn für Güterbahnhof und Werkstätten genutzten Fläche) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zur Bahn hin gelegenen Teile, die wegen der hohen Lärmimmissionen von den Bahnanlagen nicht für Wohnzwecke infrage kommen, könnten als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, die Gebäude zur Lärmabschirmung des Wohngebiets zur Bahn genutzt werden. Dabei halte ich eine nicht so zergliederte Höhenstaffelung gegenüber der aktuellen Planung für notwendig, da sich bekanntlich Schallwellen aufgrund ihres Ausbreitungsmechanismus nicht so leicht abschirmen lassen wie Lichtwellen. Für das Gebäude Lehrter Straße 35 ist eine ange-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für das Plangebiet geändert. In einem Workshopverfahren im 1. Halbjahr 2013 wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen ist. Das im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelte städtebauliche Konzept sieht eine grundlegend veränderte städtebauliche Figur im zentralen Teil des Plangebietes vor. Hierdurch verändern sich Gebäudestellungen, -höhen, und die bauliche Dichte. Darüber hinaus wurde die städtebauliche Figur hinsichtlich des Immissionsschutzes optimiert.</p> <p>Grundsätzlich wäre ein Beherbergungsbetrieb im Bereich des zukünftig geplanten Stadtplatzes sowohl städtebaulich verträglich, als auch zur Belebung des Stadtplatzes wünschenswert. Im weiteren Verfahren wird daher geprüft, ob auf einen beschränkten räumlichen Bereich bezogen die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben planungsrechtlich durch eine Regelzulässigkeit ermöglicht wird.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>passte Ausweisung als Kulturstandort (Kulturfabrik) plus Gewerbe (für das vorgesehene Backpacker-Hostel) vorzusehen. Mit dieser Differenzierung der Nutzungstypen im Gebiet soll der Wohncharakter und die Wohnnutzung in der Lehrter Straße gestärkt und eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben im Mittelbereich der Lehrter Straße ausgeschlossen werden. Ein über das Maß der schon vorhandenen, neu entstandenen Hotels, Hostels, Gästehäuser im Lehrter Straßens Bereich (einschließlich Stadtmissionsgelände) und des in den oberen Etagen der Kulturfabrik hinaus vorgesehen Hostels wäre aufgrund der Belastungen für eine Wohnstraße unverträglich. Die Ausweisung der beschriebenen Teile des Geltungsbereiches als "allgemeine Wohngebiete" ermöglicht im Gegensatz zum Mischgebiet einen besseren Schutz der Bewohner vor Lärmimmissionen, der Anschluss von Beherbergungsbetrieben ist zudem rechtlich deutlich leichter möglich als in Mischgebieten. Beim Anschluss von Beherbergungsbetrieben im "Mittelbereich" per textlicher Festsetzung ist über die "klassischen" Formen wie Hotels, Hostels etc. ausdrücklich auch die Nutzung als Ferienwohnungen auszuschließen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erlaubt neben Wohnen auch Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, was auch der vorhandenen realen Nutzungsstruktur in der Lehrter Straße Nord, aber auch im Süden der Lehrter Straße mit der Hauptnutzung Wohnen widerspiegelt. Die Ausweisung eines Mischgebietes im gesamten Plangebiet erweckt den Anschein, dass das Bezirksamt dem Grundstückseigentümer CA Immo den größtmöglichen Spielraum verschaffen, den zukünftigen Bewohnern des "Mittelbereichs" dagegen nur geringeren Schutz vor Belastungen wie z.B. Lärmimmissionen einräumen will. Das ist eine einseitige Planung (s. § 1 BauGB).</p>	<p>Das Grundstück der Kulturfabrik einschließlich des südlich davon gelegenen 11 m breiten Ergänzungstreifens soll zukünftig nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein, da für das Grundstück kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans mehr besteht. Die bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen einschließlich des Hostels sind innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens (eingeschränktes Arbeitsgebiet nach Baunutzungsplan 1958/60) zulässig. Ein Konflikt zum südlich angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiet wird derzeit auf Grund der räumlichen Entfernung (dazwischen befindet sich der Klara-Franke-Spielplatz) nicht gesehen, dies soll in der noch zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung jedoch nochmals überprüft werden.</p> <p>Die neuen Planungsziele führen zu weiteren Verfahrensschritten gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, so dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme besteht.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>Hintergrund:</i> Der nördliche Teil von der Lehrter Straße 26A bis Lehrter Straße 35 ist von der historischen und Bestands-situation zugehörig zum an das Bebauungsplangebiet an-grenzende allgemeine Wohngebiet, das sich bis hin zur Per-leberger Straße erstreckt. Auch der Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Bereich der Lehrter Straße die Nutzung Wohnen dar: Das Gebiet beiderseits der Lehrter Straße nördlich der Kruppstraße wird im FNP als Wohnbaufläche W1 ausgewiesen. Der südlich anschließende Teil auf der Ostseite der Lehrter Straße ("Mittelbereich") wird dagegen im FNP als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Dass die "Grenze" in der FNP Darstellung scheinbar mitten durch das Wohnhaus Lehrter Straße 27-30 geht, ist darauf zurückzu-führen, dass die Darstellung beim FNP nicht grundstücks-scharf ist. Es ist von der Gebietsstruktur deutlich, dass mit der Darstellung im FNP auch die Bebauung bis zur Lehrter Straße 26 A zum Typus Wohnbaufläche W1 gemeint ist.</p> <p>Die BVV Mitte mit Beschluss hat in der vergangenen Legis-latur das Bezirksamt Mitte aufgefordert, die Lehrter Straße in der Wohnfunktion zu stärken und dies planerisch umzuset-zen. Auch die Veranstaltungen im Rahmen der "Zukunfts-werkstatt Lehrter Straße" und das daraus entstandene Gut-achterverfahren als ursprüngliche Grundlage dieses B Plans hatten die Intention und Aufgabenstellung, die Lehrter Stra-ße als Wohnstraße zu sichern. Diesem Auftrag wird der aus-liegende Entwurf des Bebauungsplans nicht gerecht.</p>	
			<p><i>Maß der baulichen Nutzung, Dichte</i></p> <p>Die vorgesehene Dichte im "Mittelbereich" sehe ich als zu hoch an. Das vorgetragene Argument der Innenstadtlage wird mit den Belangen des Klimaschutzes einschließlich der Betrachtung des Mikroklimas nicht adäquat abgewogen, sondern in der Begründung nur pauschal argumentiert.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Vor dem Hintergrund eines steigenden Bedarfs an Wohnungen, insbesondere in der Innenstadt und der Priorisierung der Innenentwicklung durch den Gesetz-geber ist es erforderlich, das gut erschlossene und in-nerstädtisch zentral gelegene Plangebiet in einer der Lage und dem Umfeld angemessenen und verträgli-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				chen Dichte zu bebauen (vgl. hierzu auch Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2, Standort, Klima, Klimaschutz).
			<p><i>Fehlende soziale Infrastruktureinrichtung</i></p> <p>Ich bemängele an dem Entwurf des Bebauungsplans das Fehlen einer Ausweisung für soziale Infrastruktur in Form einer Kita samt der dazugehörigen Freifläche innerhalb des Gebiets. Im Gegensatz zur Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans besteht zusätzlich zu den aktuell zwei Kitas in der Lehrter Straße (beide im nördlichen Teil) Bedarf an weiteren Kita-Plätzen und einer für eine Kita geeigneten Fläche. Dass dieses Thema im Rahmen des praktizierten Bebauungsplanverfahrens von Seite der Abteilung Stadtentwicklung ungenügend hinterfragt wurde, zeigt sich u.a. darin, dass die für Kitas zuständige Fachabteilung des Bezirksamts Mitte bereits einen namentlich bekannten Kita Träger angefragt hatte, ob sie in der Lehrter Straße eine Kita eröffnen möchten. Es wirft ein bezeichnendes Licht auf die Qualität des praktizierten Planungsverfahrens, dass dieser Sachverhalt zwar Bürgern bekannt ist, den zuständigen Mitarbeitern für den Bebauungsplanentwurf aber verborgen blieb. Zudem ist allgemein bekannt, dass mit den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Ansprüche an eine Versorgung mit Kita Plätzen auch in Berlin pauschal ein hoher Bedarf an neuen Kitas besteht. Ich stelle hier ein gravierendes Defizit bei der Beachtung des § 1 BauGB im Hinblick auf die besondere Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien fest. Gerade weil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insbesondere auch Wohnungen neu gebaut werden sollen, ist die planerische Betrachtung des Erfordernis einer geeigneten Grundstücksfläche samt eigener Freifläche erforderlich. Eine eventuelle Festlegung der Nutzung des künftig veränderten Klara Franke Spielplatzes oder eines</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im aktuellen städtebaulichen Konzept ist die Einrichtung einer Kita vorgesehen. Von einer Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung im Bebauungsplan soll aber aus Gründen der Standortflexibilität abgesehen werden; grundsätzlich sind solche Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig. Das Erfordernis einer Absicherung der Realisierung über die Bestimmungen eines städtebaulichen Vertrags soll im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Spielplatzes innerhalb des Fritz Schloss Parks als Freifläche für den neuen Kitastandort im Bereich des "Mittelbereichs" sähe ich als nicht sachgerecht an. So wird der Klara Franke Spielplatz schon von zwei Kitas in der Nachbarschaft mitgenutzt, von der eine Einrichtung über gar keine eigene Freifläche verfügt. Für die Entwicklung von Kindern sind aber auch genügend Außenflächen einer Kita für die Entwicklung der Kinder von essentieller Bedeutung. Diesem Gesichtspunkt wird der bisher der Öffentlichkeit bekannte städtebauliche Entwurf für den Mittelbereich der Lehrter Straße nicht gerecht. Daher sind sowohl der städtebauliche Entwurf als auch der Bebauungsplan hierzu grundlegend zu überarbeiten.</p>	
			<p><i>Öffentliche Grünflächen und Spielflächen, Grünverbindung</i> Der ausliegende Bebauungsplan befriedigt nur ungenügend die zeitgemäßen Anforderungen an wohnungsnahes Grün und Erholungsfunktion auch in Innenstadtquartieren. Die Ursache liegt in der offenkundigen Gier nach einer hohen baulichen Dichte und der damit verknüpften Renditeerwartung des Eigentümers, er berücksichtigt damit nur unzureichend die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, und die Belange des Umweltschutzes. Ein Verweis auf die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Parkanlage "Fritz Schloss Park" trägt dem nicht Rechnung. Auch die bahnbegleitende Grünverbindung, die zwar innerhalb des Geltungsbereiches liegt, stellt keine wohnungsnaher Erholungsfunktion dar, da diese Grünverbindung zum einen von den direkt angrenzenden Bahnanlagen durch deren erheblich Emissionen und die Reflektionen an den geplanten künftigen Gebäude massiv belastet sein wird. Dies wird durch das vorliegende Schallgutachten eindrücklich nachgewiesen. Zudem ist wird diese Grünverbindung zu den Hauptnutzungszeiten von Erholungsfunktionen durch die entstehenden Gebäude verschattet sein. Im übri-</p>	<p>Vor dem Hintergrund eines steigenden Bedarfs an Wohnungen, insbesondere in der Innenstadt und der Priorisierung der Innenentwicklung durch den Gesetzgeber ist es erforderlich, das gut erschlossene und innerstädtisch zentral gelegene Plangebiet in einer der Lage und dem Umfeld angemessenen und verträglichen Dichte zu bebauen (vgl. hierzu auch Abwägung zu Bürger 2, Standort, Klima). Durch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Programm Stadtumbau-West und weiteren Planungen zur Vernetzung von öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Plangebiets wird zudem die Erreichbarkeit der bestehenden wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen deutlich verbessert. Eine Änderung der Lage des Grünzuges an der Bahn ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich (vgl. hierzu Abwägung zu Stellungnahme 2, Lage des Grünzuges). Die Funktion des Grünzuges an der Bahn soll im Wesentlichen zu einer besseren Vernetzung der im Umfeld vorhandenen Grün- und Frei-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gen vermute ich damit auch die planungsrechtlich vorgesehene Ausgleichsfunktion für frühere erfolgte Bauvorhaben ausdrücklich als nicht gegeben an und damit deren Planfeststellung als rechtsfehlerhaft. Eine andere Lage dieser Grünverbindung durch das Gebiet dieses Bebauungsplans hindurch hätte nicht im Vorhinein durch Vorgabe an das städtebauliche Gutachterverfahren ausgeschlossen werden dürfen. Eins der beim Gutachterverfahren beteiligten Büros, Sauerbruch und Hutton, hatte sich interessanterweise über diese Vorgabe der Auslober hinweg gesetzt und mit seinem Beitrag hervorragend gezeigt, dass durchaus städtebauliche Entwürfe machbar sind, die sowohl diesem Gesichtspunkt, als auch anderen städtebaulichen Anforderungen besser gerecht werden, als die vorliegenden Entwürfe für den Mittelbereich.</p> <p>Die interessierte Öffentlichkeit war angesichts der praktischen Verfahrensweise geneigt zu unterstellen, dass diese feste Vorgabe für die Verortung der Ausgleichsmaßnahmen mehr in der Bequemlichkeit der beteiligten Verwaltungen von Bezirk, Land und Bund und dem Interesse der Eigentümers CA Immo an einer möglichst schnellen Verwertung seiner Grundstücke begründet waren, als in einer fachlich begründeten Stadtentwicklung. Im übrigen sehe ich die Qualität der Grünverbindung durch die in Gutachten zum Bebauungsplan ausgewiesenen Altlastenproblematik und den langen Zeitraum für Sanierungsmaßnahmen im südlichen Teilbereich dieser Verbindung massiv in Frage gestellt.</p>	<p>flächen beitragen und als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme für Eingriffe durch die Verkehrsmaßnahmen im zentralen Bereich (u.a. Tunnelbauwerk B 96) dienen. Die Funktion und die Wertigkeit des Grünzugs werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geklärt, es ist jedoch davon auszugehen, dass ein nutzbarer wohnungsnaher Freiraum mit einer gewissen Qualität entstehen wird. Unabhängig hiervon wird der Grünzug aber auch von den Änderungen am städtebaulichen Konzept profitieren. Eine parallel zum Grünzug geplante Erschließungsstraße weitet den Raum auf und belebt ihn zusätzlich; die um 45 Grad zur Straße gedreht angeordneten Baukörper schaffen darüber hinaus ein abwechslungsreiches Bild und weitere private Grünzonen vor den Gebäuden und minimieren im Zusammenwirken mit dem Erschließungsring eine potenzielle Verschattung des Freiraums.</p>
			<p><i>Erschließungskonzept</i> Wenn schon die bahnbegleitende Grünverbindung in der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Lage festgelegt werden soll, ist die Erschließung dieser Verbindung für insbesondere für Fußgänger aber auch für den Radverkehr durch das Gebiet des "Mittelbereichs" zu dieser Grünverbindung unzureichend. Die jetzt dargestellten fußläufigen Verbindun-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Ein Erfordernis für weitere öffentlich nutzbare Wegeverbindungen von der Lehrter Straße zum bahnbegleitenden Grünzug wird nicht gesehen. Die auch weiterhin im Bebauungsplan gesicherten Zugänge (öffentliche Grünfläche südlich der Kulturfabrik, Bereich Stadtplatz gegenüber dem Zugang zum „Sportpark“ und</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			gen mit öffentlichem Geh- und Radfahrrecht entsprechen auch nicht dem städtebaulichen Konzept aus dem Gutachterverfahren, sondern stellen eine deutliche Verschlechterung gegenüber diesem Stand dar.	nördlich der Lehrter Straße 20) sowie der Zugang im Bereich des „Döberitzer Grünzugs“ im Süden (außerhalb des Plangebiets) sichern mit geringen Entfernungen zueinander (max. ca. 300 m) die öffentliche Erschließung.
			<p><i>Ökologie: Klimaschutz, Naturschutz, Altlasten</i></p> <p>Der Teilplan Biotop- und Artenschutz zum Landschaftsprogramm legt fest, dass Freiflächen erhalten, unnötige Versiegelungen beseitigt und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Bis auf eine Regelung einer extensiven Dachbegrünung als vergeblicher Ausgleich für die beabsichtigten Eingriffe lässt sich hiervon nichts erkennen. Vielmehr sollen alle Bestandsflächen, wobei ich die seit über 50 Jahren dort ansässigen Kleingärten einbeziehe, rigoros vernichtet werden, anstatt dass die vorhandenen Potenziale in die Planung integriert werden. Auch der Klimaschutzaspekt wird unzureichend berücksichtigt. Mit der geplanten Bebauungen wird die Klimasituation in der Berliner Innenstadt weiter deutlich verschlechtert. Die noch bestehende Kaltluftverbindung des künftig laut der Bebauungsplan ebenfalls hochverdichteten Heidestraßenquartiers mit dem Fritz Schloss Park wird nachweislich unterbrochen. Auch die spezielle Situation des Naturschutzes im Bereich des Bahngürtels mit seinen vegetationsarmen Bereichen entlang der Bahn wird nicht nur im Rahmen dieses Bebauungsplans, sondern auch beim Heidestraßenquartier wie schon bei den Verfahren entlang der Bahnstrecke im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit unzureichend berücksichtigt. U.a. sind in diesen Bereichen Tierarten vorgefunden worden, die auf der "roten Liste" als bedroht aufgeführt worden sind. Ein angemessenes konkretes Konzept zum Erhalt bzw. Neuschaffung von Lebensräumen auch für diese Tierarten im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen konnte ich aus den ausliegenden Unterlagen zum Bebau-</p>	<p>Wird bzw. ist bereits teilweise berücksichtigt.</p> <p>vgl. hierzu Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2, Landschaftsprogramm, Klimaschutz, Baumschutz / Ökologie und Bürger 3, Erhalt der Kleingärten.</p> <p>Die geplante Festsetzung einer Dachbegrünung stellt eine wissenschaftliche anerkannte Ausgleichsmaßnahme im Hinblick auf Versiegelung und Mikroklima dar.</p> <p>Die Ermittlung der notwendigen faunistischen Untersuchungen erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Basis einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung des Plangebiets nach der Bestandserhebung der Biotoptypen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von den zuständigen Fachbehörden geprüft und anerkannt worden. Ein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen wird daher nicht gesehen.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>ungsplanentwurf nicht finden. Selbst zum Umgang mit dem populärsten aller ökologischen Themen, dem Schutz von erhaltenswerten Bäumen durch konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan konnte ich keine entsprechenden Festsetzungen erkennen. Daher bewerte ich den Bebauungsplan auch in der Konkretion zum Themenfeld Ökologie als unzureichend.</p>	
			<p><i>Verkehr</i> Die Lehrter Straße weist schon heute eine für eine solche Wohnstraße hohe Verkehrsbelastung auf. Dazu haben neben der Eröffnung des Hauptbahnhofs als neuer Quelle von Verkehren nicht zuletzt bauliche Umbaumaßnahmen an den Einmündungen am nördlichen und südlichen Ende der Lehrter Straße beigetragen. Ein Verkehrsgutachten hat im Jahr 2010 die von den Bewohnern der Straße wahrgenommene Belastung mit quantitativen Zahlen belegt. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung mit ihrer zu hohen Dichte wird zusammen mit den weiteren schon seit 2010 erfolgten und noch in Planung/Bau befindlichen Maßnahmen im Gebiet die verkehrlichen Belastungen laut Gutachten um rund 45% steigern. Dies ist eine gravierende Steigerung der Verkehrsbelastung mit Auswirkungen auf die Anwohner und eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Daher sind schon geplante verkehrsdämmende und beschränkende Maßnahmen im vollem Umfang und kurzfristig umzusetzen. Mit der geplanten Inbetriebnahme der derzeit in Bau befindlichen Erna-Samuel-Straße soll auch der Kreuzung der an die Erna-Samuel-Straße anschließenden Siemensstraße an die Beusselstraße/ Beusselbrücke derart umgebaut werden, dass über diese Verkehrsverbindung noch deutlich mehr Verkehr - einschließlich Schwerlastverkehr - von der Stadtautobahn über Erna Samuel Straße, Ellen Epstein Straße und Perleberger Straße auch an die Kreuzung Perleberger Straße / Lehrter Straße</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. In der Lehrter Straße werden unabhängig von der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ voraussichtlich bis Ende 2013 verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Klara-Franke-Spielplatzes wird an dem vorhandenen Fußgängerüberweg ein „Moabiter Kissen“ hergestellt. - Im Bereich des Supermarktes werden eine Fahrbahnvorstreckung und ein „Moabiter Kissen“ hergestellt. - Im Bereich des Justizgebäudes werden etwa auf Höhe des alten Bahngebäudes eine Fahrbahnvorstreckung und ein „Moabiter Kissen“ hergestellt. <p>Eine weiterer Steigerung des Durchgangsverkehrs nach der Eröffnung der Erna-Samuel-Straße kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen wird die Nutzung der Lehrter Straße für den Durchgangsverkehr allerdings an Attraktivität verlieren, da sich die Durchfahrtszeiten erhöhen werden. Darüber hinaus ist nach der Schließung des Flughafens Tegel eine weitere Reduzierung zu erwarten, da die Verkehrsbeziehung Flughafen <-> Hauptbahnhof entfällt.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			herangeführt wird. Eine aufgrund dieser Planung sehr wahrscheinliche Steigerung der Verkehrsbelastung mit weiteren Durchgangsverkehren durch die Lehrter Straße ist in den Gutachten dagegen noch nicht berücksichtigt, obwohl diese die Verkehrsbelastung steigernden Planungen den Fachabteilungen seit Jahren bekannt sein müssten.	
			<p><i>Städtebauliches Konzept</i></p> <p>Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans 1-67 zergliedert sich in zwei Teilbereiche: Der nördliche Teil von der Lehrter Straße 26A bis Lehrter Straße 35 ist von der historischen und Bestandssituation zugehörig zum an das Bebauungsplangebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet, das sich bis hin zur Perleberger Straße erstreckt. Dieser gesamte Bereich war historisch ein zusammenhängendes Gebiet.</p> <p>Südlich schließt sich daran der eigentliche "Mittelbereich" der Lehrter Straße an mit den Hausnummern Lehrter Straße 23 - 25. Der "Mittelbereich" war historisch für Bahnzwecke (Bahnhof und Werkstätten) genutzt worden. An den Längsseiten wird das Gebiet durch zahlreiche vorhandene und geplante (S Bahn) Bahnstrecken bzw. die Lehrter Straße begrenzt. Der ausliegende Entwurf des Bebauungsplans 1-67 beruht auf einem städtebaulichen Entwurf aus einem beschränkten Gutachterverfahren, dem verschiedene feste Vorgaben zugrunde lagen, die als Bedingung gesetzt waren. Dies betrifft zum einen die feste Lage des "bahnbegleitenden Grünzugs" ("planfestgestellte oder in Aussicht genommene planfestgestellte Grün- und Ausgleichsfläche") sowie zum anderen eine hohe Dichte der Bebauung. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zum Entwurf des Bebauungsplans zeigen eindrücklich die Lärmimmissionen in das Gebiet insbesondere von den Bahnanlagen, im geringeren Maß auch von der Straße, die das Gebiet belasten. Das Gutachten weist andererseits deutlich darauf hin, dass diese Belas-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Für das Plangebiet ist im 1. Halbjahr 2013 erneut ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt worden. Das Ergebnis des Verfahrens ist ein städtebauliches Konzept, das insbesondere auch hinsichtlich des Immissionsschutzes optimiert worden ist. Es ist zur Bahn und zur Straße jeweils eine weitestgehend geschlossene Bebauung vorgesehen, die lärmgeschützte Fassadenbereiche und ruhige Außenwohnbereiche im Innern des Plangebietes sichert.</p> <p>Die Lage des Grünzuges an der Bahn war auch in diesem Verfahren eine Vorgabe (vgl. hierzu Abwägung zu Stellungnahme 2, Lage des Grünzuges).</p> <p>Die Funktion des Grünzuges an der Bahn soll im Wesentlichen zu einer besseren Vernetzung der im Umfeld vorhandenen Grün- und Freiflächen beitragen und als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme für Eingriffe durch die Verkehrsmaßnahmen im zentralen Bereich (u.a. Tunnelbauwerk B 96). Die Funktion und die Wertigkeit des Grünzugs werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geklärt, es ist jedoch davon auszugehen, dass ein nutzbarer wohnungsnaher Freiraum mit einer gewissen Qualität entstehen wird.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>tungen durch eine geschickte Fassung mit Baukörpern zur Bahn hin, in denen weniger lärmempfindliche Nutzungen untergebracht werden, auf ein gut wohnverträgliches Maß reduziert werden könnten. Weiterhin zeigt das Lärmgutachten mit den dargestellten Lärmbelastungen eindeutig auf, dass die "planfestgestellte oder in Aussicht genommene planfestgestellte Grün- und Ausgleichsfläche" entlang der Bahnstrecken aufgrund der Lärmbelastungen faktisch nicht für eine Erholungsnutzung nutzbar ist.</p>	
8.	Bürger 8 (	21.06.2012	<p>Bitte berücksichtigen Sie meine folgenden Anregungen und Bedenken zum o.g. Bebauungsplan 1 67 „Lehrter Straße Mittelbereich Ostseite“, den ich mir - es war eine Mühsal angesehen habe. Ich bin von Form und Inhalt der Planung aus zwei Gründen besonders betroffen: Zum einen, weil mir an einer guten Stadtplanung in Moabit im Sinne dessen sehr gelegen ist, was BauGB § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) in Abs. 5 mit folgenden Worten auch von ihnen an der Lehrter Str. verlangt: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und des Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Auch wenn dieses Zielbündel vielfache Abwägungsspielräume im konkreten Fall ermöglicht, kann ein so überwiegend extrem verdichtetes Baukonzept wie im B Plan 1-67 Lehrter Straße mit 120 Seiten Begründung nicht das</p>	<p>Wird im Wesentlichen nicht berücksichtigt. vgl. hierzu Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2, Standort, Klima, Klimaschutz.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gerechte Abwägungsergebnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange sein. Eine geordnete Stadtentwicklung (§ 8 BauGB Zweck des Bebauungsplans) mit intensiver Bürgerbeteiligung und nicht zuletzt eine verständlichere Festsetzungs-Form sollte im Planergebnis dem zitierten Auftrag der Bauleitplanung besser entsprechen als der vorliegende B Plan 1-67. Ergebnisse des Gutacherverfahrens und gesetzliche Vorschriften und Vorgaben für Bebauungspläne erlauben das ohne weiteres - Anpassungspflichten z.B. an den Flächennutzungsplan, ans Klimaschutzkonzept des Senats u.a. erfordern es sogar. Zum anderen bin ich persönlich durch verschiedene Anlässe, Kontakte und Adressen mit der Lehrter Straße verbunden und daher an ihrem besseren Wohlergehen stark interessiert. Ich bitte deshalb den Plan zu überdenken, zu überarbeiten neu öffentlich zu diskutieren und dabei auch meine Anregungen und Bedenken inhaltlich umzusetzen.</p>	
			<p>1. Zur „Zeichenerklärung“ (rechts oben in winziger Schrift und Zeichen selbst) 1. a) Die Zeichenerklärung ist eine Zumutung. Von über 100 mitgeteilten Zeichen verwendet die Planung nur rund 20. Wer als Bürgerin den Plan lesen und verstehen will, wird durch dieses überflüssige Verwirrspiel daran von Anfang an gehindert. Die farbige Darstellung einiger Zeichen ändert daran nichts, weil viele Zeichen - verwendet oder nicht verwendet - unterschiedslos Schwarz-Weiß sind. Am Schluss erfährt der bemühte Bürger lapidar, dass nicht alle Zeichen im Plan vorkommen. Es wäre überhaupt kein Problem im B-Plan 1-67 nur die tatsächlich verwendeten Zeichen in der Zeichenerklärung mitzuteilen und dies dann sogar auf weniger Platz in einer größeren lesefreundlichen Schrift. In der</p>	<p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Die Legende entspricht der Musterlegende der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und ist bei Bebauungsplanverfahren im Land Berlin zwingend anzuwenden.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			vorliegenden Form stellt bereits die „Zeichenerklärung“ von „Festsetzungen“ eine Zugangs- und Verständnisbarriere zum Planinhalt dar. Ich bitte dringend darum diese bürgerfeindliche Abschreckungstechnik zu korrigieren und den Plan dann erneut offen zulegen.	
			1.b) Fehler in der Zeichenerklärung z.B. unter „Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, ...“: „Anpflanzen von Bäumen“ und „Erhaltung von Bäumen“ haben das gleiche Symbol: Kreis um Punkt. Beides schließt sich aus. Mehr Sorgfalt der Planung und Prüfung der Stimmigkeit wäre zu wünschen. Bitte korrigieren.	Wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird diesbezüglich überarbeitet.
			1.c) Unklare Bedeutung von Zeichen und ihrer Verwendung im Plan Beispiel: „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird mehrfach im Plan verwendet. Aber was ist gemeint mit „unterschiedlicher Nutzung“? → unterschiedliche Art der Nutzung innerhalb der vielen MI-Varianten des Plans? → Nutzungsart MI 4.1 steht mitten auf der Strich-Punkt-Linie. → Nutzungsart MI 4.1 ist von MI 5 nicht eindeutig voll abgegrenzt, → Nutzungsmaße stehen teilweise quer über das Strich Punkt Zeichen: z.B. GR 4.200 qm | GF 17.800 qm (südl. Grünfläche D) und GR 875 qm | GF 4.2?5 qm (südl. Stadtplatz) Diese Zweideutigkeiten machen den B-Plan 1-67 unbestimmt und damit nichtig. Deshalb sollten diese Ungereimtheiten beseitigt und der Plan dann in eindeutiger verständlicher Form neu offengelegt werden. → unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb der Varianten des Plans? - Oder was anderes?	Kenntnisnahme. Die Planzeichnung entspricht den Vorgaben der Planzeichenverordnung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz. Sollten sich bei der Interpretation der Planzeichnung Unklarheiten oder Fragen ergeben, besteht im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zu den in der Veröffentlichung (Tageszeitung, Amtsblatt) bekannt gegebenen Sprechzeiten die Möglichkeit, sich die Planung von den Mitarbeitern des Stadtentwicklungsamts erklären zu lassen. Unabhängig davon wird die Planzeichnung auf Grund geänderter Planungsziele im weiteren Verfahren überarbeitet und der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen. Auch bei diesem zukünftigen Verfahrensschritt besteht die Möglichkeit, die Hilfe sachkundiger Mitarbeiter in Anspruch zu nehmen.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Die Frage ist besonders relevant, weil in der zeichnerischen Festsetzung sämtliche Unklarheiten wiederholt werden:	
			<p>1.d) Fragwürdige Verwendung von Planzeichen „Tga1“ Beispiel: 3 Meter breite Tiefgaragen? und ihre Aufhebung durch Text Festsetzung. - Verwirrung total. Die Zeichenerklärung beschreibt die Festsetzung von Tiefgaragen so: „Umgrenzung der Flächen für - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse“ Zeichen: Rahmen-Doppellinie - außen Schwarz durchgezogen, innen Rot gestrichelt darin steht „Tga1“ (1 beispielhaft ein Geschoss) Der Rahmen umschreibt in der zeichnerischen Festsetzung des B Plans 1-67 nördlich und südlich des „Stadtplatzes „Tga1“- Flächen von der abenteuerlichen Breite 3 Meter und 6 Meter. Die „textliche Festsetzung“ Nr. 7 löst den Unsinn auf: Tiefgaragen seien in entsprechenden MI-Gebieten auch „innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (und Tga-Flächen) zulässig“. Diese unnötige doppelte Verkomplizierung und Verunklärung des B Plans ist leicht vermeidbar: Anregung: Die zeichnerische Umgrenzung von Tga sollte die gemeinte Tga umschreiben. Die zeichnerische Festsetzung sollte entsprechend geändert, das Tga-Zeichen plankonform verwendet, die Textfestsetzung Nr. 7 gestrichen und der Plan auch aus diesem wesentlichen Grund neu offengelegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Abwägung s.o. Pkt. 1.c)</p>
			<p>1 .e) Nicht verwendete aber notwendige Planzeichen: Beispiel 1: Legende: „Verkehrsflächen“ Zeichen Bereich für Ein und/oder Ausfahrt“ Symbol: 2 spitze Dreiecke begrenzen gestrichelte Linie, die die Breite der Zu-/Ausfahrt markiert. Das Zeichen kommt in der Planzeichnung nicht vor. Demnach haben alle Grundstücke keine Zu- und/oder Ausfahrt</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>zu 1. Das städtebauliche Konzept und die Planungsziele haben sich zwischenzeitlich auf der Grundlage eines im 1 Halbjahr 2013 durchgeführten Workshopverfahrens geändert. Damit verbunden ist auch eine Änderung des Erschließungssystems. Die Notwendigkeit</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>an der Lehrter Straße! Die Tiefgaragen und auch Wege mit Wegerecht für Lieferverkehr usw. erhebliche Kfz Verkehrs an ihren Zu-/Ausfahrten haben und dort entsprechend konzentriert massive Umweltbelastungen entstehen, muss die Lage der vier geplanten Zu- und/oder Ausfahrten unbedingt in der Planzeichnung festgesetzt werden (s. Begr. S.17, 19). Von der prognostizierten planbedingten Kfz Verkehrszunahme (täglich 3000-4000 Fahrten mehr) sind Anlieger auf beiden Seiten der Lehrter Straße betroffen! Beispiel 2: Altlasten Legende sieht als „Nachrichtliche Übernahme“ die Kennzeichnung vor: „Umgrenzung der Flächen , deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“ Symbol: Rahmen mit inneren v-Zeichen zum Rahmen gerichtet. Das Plangebiet ist großflächig erheblich und bedingstend mit solchen Altlasten verseucht (siehe Begründung S.45 ff „Vorbelastung / Altlasten“ zum Schutzgut Boden und S. 49 f. „Vorbelastungen / Altlasten“ zum Schutzgut Wasser. Demnach sind in 1,5 bis 2,5 Meter Tiefe erhebliche Bodenverunreinigungen „großer Teile des Plangebietes“ nachgewiesen, teilweise auch als durch frühere Nutzungen begründete „Verdachtsflächen“ noch nicht einmal umfassend untersucht. Giftige Schwermetalle, pycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe, hohe Cyanidgehalte, Blei- und Benzo(a)pyren erwähnt die Begründung als Bodenverseuchung im Plangebiet. Dennoch fehlt die Kennzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Zeichen „erhebliche Bodenbelastung“. - Ein bau und umweltplanerischer Skandal! →Betroffene Kleingärten auf bodenverseuchtem Gebiet sollten gekennzeichnet, nach Bodenaustausch wieder eingerichtet und im B-Plan festgesetzt werden. →Gebäude über verseuchten Boden und Wasser dürfen nicht einfach errichtet werden, weil laut B-Plan Begründung</p>	<p>weitergehender Festsetzungen wird im weiteren Verfahren überprüft.</p> <p>zu 2. Eine Kennzeichnung der Altlasten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Zur Gewährleistung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen soll noch vor Festsetzung des Bebauungsplans ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen dem Bezirk Mitte und dem Grundstückseigentümer geschlossen werden. Damit ist sichergestellt, dass eine Sanierung durchgeführt wird, bevor die zukünftig planungsrechtlich zulässigen Nutzungen realisiert werden.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>bereits unkontrollierte Arbeiten im Baugrund mit Aushub usw. (ich ergänze: erst recht bei Tiefgaragen) Gefahren der diffusen Verteilung verseuchter Boden hervorrufen können. Hier ist höchste Bau- und Umwelt Alarmstufe gegeben. - Der B-Plan 1-67 verschweigt und ignoriert diese Gefährdungen in unverständlicher Weise. Bitte stellen Sie das durch Neuplanung ab!</p>	
			<p>Beispiel 3: Planzeichen: „Erhaltung von Bäumen (Punkt um Kreis) Das Planzeichen wird in der Planzeichnung nicht verwendet, obwohl dies mehrfach geboten ist: Im Plangebiet zeigt die Zeichnung mit ihrer Plan-Grundlage bestätigt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur am 18.04.2012 und auch vom Umweltbericht der Begründung - mehr als 60 Laub Bäume im Bestand der Baugebiete und weitere mehr als 50 vorhandene Laub Straßenbäume innerhalb des B Plan Geltungsbereichs (Ostseite Lehrter 8tr.). Die Textfestsetzung sagt über die Erhaltung dieser Bäume nichts. Damit stehen laut B-Plan 1-67 über 100 vorhandene Bäume zur Disposition. Die über 100 vorhandenen Laub Bäume - zumindest ihr großer Teil - müssen das Planzeichen „Erhaltung von Bäumen“ erhalten und die Bebauung mit ihrem eingestreuten vernetzten Grünsystem soll sich daran anpassen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2, Ökologie / Baumbestand</p>
			<p><i>2. Zu „Textlichen Festsetzungen“ Nr. 1. – 18. (Plan links und Anlage C. der Begründung)</i> 2.a) Die „Textlichen Festsetzungen“ sind punktuell in der Planzeichnung und tatsächlich nicht umsetzbar Text-Festsetzung Nr. 9 betrifft eine „Fläche B“ (mit einem Geh- und Radfahrrecht ...) Diese Fläche B ist in der Planzeichnung jedoch nicht zu finden! (nur eine Schludrigkeit?) Notwendig ist entweder: Text Festsetzung Nr. 9 streichen oder: Fläche B in</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Fläche „B“ ist in der Planzeichnung enthalten (unmittelbar angrenzend an Fläche „C“).</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Zeichnung eintragen. Der B Plan 1 67 muss grunderneuert öffentlich erneut diskutiert und förmlich neu offengelegt werden.	
			<p>2.b) Die „Textlichen Festsetzungen“ sind eine Zumutung für Bürgerinnen, weil ihnen ihr Inhalt in vielen Punkten unverständlich bleibt. Verschachtelte Verweise auf Paragraphen ersetzen oft die volle inhaltliche Aussage der Festsetzung. Der Gehalt von Nr. 3 und Nr. 4 ist rätselhaft. Kein Mensch (außer Fachjuristen) kann damit etwas anfangen. Der B Plan ist hier unverständlich:</p> <p>→Was sind „überwiegend gewerblich geprägte Teile des Mischgebietes“ „in den Teilgebieten MI 2.1 ,MI 2.2, MI 2.3., MI 3.1, MI 3.2, MI 4.1 und MI 4.2 des Mischgebietes?</p> <p>→Sind diese MI-Gebiete in Wirklichkeit als Gewerbegebiete „GE“ gedacht? „überwiegend gewerblich geprägt“ als Schleichbegriff des BauGB (§ 6 MI Nr.8) ist ein Anschlag auf die Wohnbevölkerung der Lehrter Straße - Was geht hier vor?</p> <p>→Warum werden bei Text-Festsetzung Nr. 3 in den beiden Gebietsteilen MI 1 und MI 5 solche „kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ nicht ausgeschlossen und bei Text Nr. 4 auch MI 5? Die dreimal um die Ecke Festsetzungen sollten zuerst in klar verständlicher Sprache im B-Plan stehen, bevor Bezug zu Rechtsgrundlagen da steht! Vollkommene Überarbeitung ist unerlässlich!</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Formulierungen der textlichen Festsetzungen entsprechen den Anforderungen die erforderlich sind, um rechtsichere Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Sollten sich bei der Interpretation der textlichen Festsetzungen Unklarheiten oder Fragen ergeben, besteht im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zu den in der Veröffentlichung (Tageszeitung, Amtsblatt) bekannt gegebenen Sprechzeiten die Möglichkeit, sich die Planung von den Mitarbeitern des Stadtentwicklungsamts erläutern zu lassen. Unabhängig davon werden die textlichen Festsetzungen auf Grund geänderter Planungsziele im weiteren Verfahren überarbeitet und der Öffentlichkeit ein weiteres Mal die Möglichkeit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen. Auch bei diesem zukünftigen Verfahrensschritt besteht die Möglichkeit, die Hilfe sachkundiger Mitarbeiter in Anspruch zu nehmen.</p>
			<p>2.c) Zum weiteren Inhalt „textlicher Festsetzungen Nr. ...“: Nr. 11 Die pauschale Zulassung von Heizöl und Erdgas in einem überwiegenden ‚Neubaugebiet widerspricht, allen Klimaschutzziele. Sie widerspricht auch der Begründung, wo-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist erforderlich, weil sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans befindet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nach das gesamte Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden kann! Bitte setzen Sie differenzierte Energie Anforderungen für den Altbaubestand und die Neubaufachen des Plangebietes fest:</p> <p>Neubauten sollten in dieser solar exponierten Ideal Lage bei Strom und Wärme Null Energie Standard erfüllen und möglichst in ihnen erzeugte Energieüberschüsse an die übrige Stadt abgeben. Der Bebauungsplan 1-67 ist das dafür geeignete Instrument, BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23 b):</p> <p>„Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen.“ Diese Festsetzung ist im Interesse des Klimaschutzes anstelle der bisherigen Textfestsetzung Nr.11 im B Plan 1-67 zu treffen.</p>	<p>das Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans keinen Klimaschutzbezug in Hinsicht auf Frischluftentstehung, Kaltluftleitbahnen etc. aufweist. Es dient lediglich zur Festlegung eines Gebietes, in dem eine Vorbelastung durch Abgasemissionen insbesondere aus Hausbrandanlagen und durch gewerbliche oder industrielle Emittenten vorliegt. Hierauf wird im Bebauungsplan durch die geplante Festsetzung zum Verbrennungsverbot von stärker emittierenden Brennstoffen (z.B. Kohle) reagiert.</p> <p>Das neue städtebauliche Konzept sieht eine Baukörperausrichtung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung vor, die auch in den zukünftigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan gesichert werden soll. Damit ist eine zur Nutzung von Solarenergie geeignete Gebäudestellung auch ohne eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b gesichert. Weitergehende Festsetzungen z.B. zur verpflichtenden Nutzung von Solarenergie sind von Bundesgesetzgeber nicht vorgesehen und können somit mit Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine Nutzung von Solarenergie wird auch durch die sonstigen geplanten Festsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, auch die geplante Dachbegrünung steht einer Nutzung nicht entgegen.</p>
			<p>Nr.14 + Nr.15:</p> <p>Nur 40 cm Erdüberdeckung über Tiefgaragen (so festgesetzt) ist für angemessene Grünflächen mit Bäumen, Büschen und die wichtige Wasserspeicherung und die Bodenfunktionen unzureichend. § BauGB verlangt: Für eine wenigstens annähernde Kompensation der 100 % unterirdischen Versiegelung durch Tga sind dickere Erdschichten unverzichtbar. Die Erdüberdeckung muss dem Wurzelbedarf</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Festsetzung soll modifiziert werden. Die genaue Höhe der Überdeckung wird im weiteren Verfahren festgelegt. Da die geplante Erdüberdeckung der Tiefgaragen nicht aus kompensatorischen Gründen erfolgt, sondern die entstehenden Eingriffe in die genannten Schutzgüter bereits durch die geplante Dachbegrünung vollständig ausgeglichen werden,</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>von Bäumen und anderen üblichen Pflanzen auf Grünflächen mit natürlichem Untergrund in etwa entsprechen, mindestens 1,0 bis 2,0 Meter Erdrückhöhe sollten festgesetzt werden. (siehe Aufgabe der Bauleitplanung zum Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen, Landschaft, Klima u.a.).</p>	<p>dient sie vielmehr gestalterischen Gesichtspunkten und soll eine Anlage von Rasenflächen oder eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Buschwerk ermöglichen. Daher wird die zukünftig festgesetzte Höhe voraussichtlich oberhalb von 40 cm aber unterhalb der von Einwender angeregten Höhe liegen.</p>
			<p><i>3. Zum festgesetzten Planinhalt</i> 3.a) Art der Nutzung Das ganze städtebaulich sensible Potential des Plangebietes pauschal als Mischung festzusetzen ist nicht akzeptabel. Die vorhandene Wohnnutzung in Teilen des Gebietes und die dringende städtebauliche Ordnung nahe des hotelartigen Hauptbahnhofs und des bürolastigen Regierungsviertels sowie die örtlichen Gegebenheiten erfordern dringend eine differenziertere kleinteilige Baugebietsfestsetzung nach Nutzungsarten: Wohnen (WA) und Mischung (MI) müssen feinkörnig abgestimmt auf die kleinräumige Lage den B Plan prägen. Dies ergibt sich →aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der im Plangebiet nördlich der Höhe Kruppstraße Wohnen darstellt (Begr. 8.11). Der B Plan ist hier nicht aus dem FNP entwickelt worden. insofern ist die vom Senat festgestellte „Entwickelbarkeit“ aus dem FNP nicht eingelöst worden (Begr. 8.12) →aus zutiefst berechtigten Belangen der Gebietsbewohner und der weiteren Nachbarschaft als auch aus dem öffentlichen Interesse der Gesamtstadtentwicklung, das der heutige Staatssekretär für Stadtentwicklung, Ephraim Gothe; mehrfach in diesem Sinne für den Bezirk Mitte einforderte; aus Ergebnissen des Gutachterverfahrens selbst. die differenzierte Festsetzungen für Wohnen auf Teilflächen bzw. in bestimmten Obergeschossen für eine zielgerechte Umsetzung erfordern. Bitte in diesem Sinne den geplanten Neubau im Hof der „Kulturfabrik“ streichen (Unnötiger Schatten, un-</p>	<p>Art der Nutzung Wird im Wesentlichen berücksichtigt. Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für das Plangebiet geändert. In einem Workshopverfahren im 1. Halbjahr 2013 wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen ist. Grundsätzlich wäre ein Beherbergungsbetrieb im Bereich des zukünftig geplanten Stadtplatzes sowohl städtebaulich verträglich, als auch zur Belebung des Stadtplatzes wünschenswert. Im weiteren Verfahren wird daher geprüft, ob auf einen beschränkten räumlichen Bereich bezogen die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben planungsrechtlich durch eine Regelzulässigkeit ermöglicht wird.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1-67 wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 30. Juli 2013 um die Grundstücke Lehrter Straße 20-22 eingeschränkt (Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 16. August 2013, S. 1747).</p> <p>Die Grundstücke zählen nunmehr zum räumlichen Geltungsbereich des durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 30. Juli 2013 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 1-91B.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nötige Wegnahme sozial wichtiger Hoffläche)! Der heutige Eigentümer der früheren Bahnflächen (größter Teil des Plangebietes) hat kein Recht auf einseitig geprägte Aufwertung seines Bodens durch nutzungsrechtliche Hebraufzonung. Das sollte das Bezirksamt Mitte ihm verdeutlichen. Es sollte sich von der Handlangerrolle einseitig primär in dessen Interesse befreien im Sinne der eingangs zitierten Aufgaben nach § 1 (5) BauGB.</p>	<p>Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist anzumerken, dass diese nicht parzellenscharf sind. Daher kann kein direkter Übertrag der Nutzungsgrenzen des FNP in einen Bebauungsplan erfolgen, es ergibt sich ein Interpretationsspielraum. Darüber hinaus ist gemäß Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan Berlin (AV FNP) ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Abhängigkeit von Größe und Bedeutung der Flächen zulässig. In diesem Zusammenhang wird auch die nunmehr geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets aus der Darstellung einer gemischten Baufläche M2 südlich der Kruppstraße von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar bestätigt.</p> <p>Das Grundstück der Kulturfabrik einschließlich des südlich davon gelegenen 11 m breiten Ergänzungstreifens soll zukünftig nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein, da für das Grundstück kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans mehr besteht. Die bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen einschließlich des Hostels sind innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens (eingeschränktes Arbeitsgebiet nach Baunutzungsplan 1958/60) zulässig. Ein Konflikt zum südlich angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiet wird derzeit auf Grund der räumlichen Entfernung (dazwischen befindet sich der Klara-Franke-Spielplatz) nicht gesehen, dies soll in der noch zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung jedoch nochmals überprüft werden.</p> <p>Zur geplanten Hofbebauung Lehrter Straße 27 - 30</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27 - 30)</p> <p>Die Umsetzung der neuen Planungsziele im Bebauungsplan führt zu weiteren Verfahrensschritten gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, so dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme besteht.</p>
			<p>Kleingärten (incl. sog. „Eisenbahnerlandwirtschaft“) sollen mindestens im heutigen Umfang erhalten und im B Plan festgesetzt werden. Ihre geplante Vernichtung ist ein Schlag gegen die Bevölkerung Die Kleingarten sind beliebt und begehrt. Bedarf und sozial ökologische Anliegen sind evident. Soweit erforderlich müssen Altlasten unter Kleingärten beseitigt, die Gartennutzung zwischenzeitlich ausgesetzt und schließlich die Garten für die Nutzer wieder eingerichtet werden. Das sollte in geeigneter Plan Sprache im B Plan 1-67 festgesetzt werden. Die vorhandenen Kleingärten sind ein großer sozialer, ökologischer und stadtplanerischer Wert, der für Mitte und die Gesamtstadt zu erhalten ist. Das entspricht dem Kleingartenkonzept des Senats! (s. Begr. 8.7, 12)</p> <p>Vorschlag: besser erweitern - keinesfalls reduzieren!</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>vgl. Abwägung zu Bürger 3, Erhalt der Gärten</p>
			<p>„Gewerbliche Nutzung“ - ist laut Begr. S. 69 entlang der sehr lauten Bahnseite „vorgesehen“. Sie sollte deshalb dort auch so festgesetzt werden - wie „vorgesehen“</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung bezog sich an dieser Stelle auf eine mögliche Nutzungsgliederung innerhalb des damals geplanten Mischgebiets, die jedoch nicht Bestandteil der geplanten Festsetzungen war.</p> <p>Eine Festsetzung von Gewerbegebieten entlang der Bahnanlage entspricht nicht den Nutzungszielen und ist auf Grund der von Gewerbegebieten potentiell ausgehenden Emissionen in Nachbarschaft der zukünftig geplanten allgemeinen Wohngebiete als nicht verträglich</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis						
				lich einzustufen.						
			<p>3.b) Maß der Nutzung Die festgesetzten Nutzungsmaße widersprechen durch überzogene Baumassen den gesetzlichen Vorschriften einer geordneten Stadtentwicklung. Dafür werden „zulässige Überschreitungen“ überstrapaziert. Die Art der Festsetzung durch Angabe von Grund und Geschossflächen ist zwar rechtlich möglich, sie verschleiert aber (beim Blick auf den B-Plan) sowohl die teilweise brutale Massivität der geplanten Verdichtung als auch die Verletzung städtebaulicher Grund-Regeln der Baunutzungsverordnung.</p> <p><i>BauNVO § 17 bestimmt als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet</i></p> <table border="1" data-bbox="685 810 1402 911"> <thead> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Grundflächenzahl (GRZ)</th> <th>Geschossflächenzahl (GFZ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mischgebiet (MI)</td> <td>0,6</td> <td>1,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der B Plan 1-67 weist diese Kennziffern nicht aus, sondern (zulässige) Ersatzgrößen. Ergebnis: die überbaubare Fläche des Grundstücks (als GRZ) ist nicht erkennbar, weil neben der Grundfläche im B-Plan nicht auch die Grundstücksgröße steht. Entsprechendes Dunkel besteht bei der Geschossfläche (als GFZ) mangels Angabe der Grundstücksgröße. Die entsprechenden Darstellungen nur in der Begründung genügen nicht und sind als B-Plan im Ergebnis nicht ohne weiteres plausibel. Behörden müssen diese Rechenleistung bei Prüfung künftiger Bauanträge erst erbringen, um die Genehmigungsfähigkeit festzustellen. Die Öffentlichkeit wird mit den angegebenen „Maßen der Nutzung“ nichtssagend irritiert. Ausgerechnet ergibt der B-Plan eine systematische umfangreiche Verletzung der Baunutzungsverordnung. Er</p>	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Mischgebiet (MI)	0,6	1,2	<p>Wird nicht berücksichtigt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des als Sieger aus einem Workshopverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts, soll das Bebauungsplanverfahren 1-67 neu eingeleitet werden. Damit gelten für das Verfahren die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Nutzungsmaße ist gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO möglich: „Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Als städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen sind hier insbesondere anzuführen und in die Abwägung einzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ziele der Innenentwicklung (vgl. hierzu Abwägung zu Bürger 2, Standort, Klima, Klimaschutz) - das in einem Gutachterverfahren entwickelte städtebauliche Konzept (s.u.) - Emissionsschutz durch Bebauung (s.u.) - die partielle Herabzonung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB bei Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)								
Mischgebiet (MI)	0,6	1,2								

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>überdehnt vielfach das, was eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausmacht: Die zulässige Geschossflächenzahl nach Bannnutzungsverordnung von max. 1,2 wird auf den Plangrundstücken mit GFZ zwischen 1,9 (Gebiet MI 1) und mehr als GFZ 4,1 (Gebiete MI 2.1 und MI 2.3) ausgehebelt (errechnet aus (Grundstücks)Maßen des B-Plans selbst). Die B-Plan Festsetzung der Bebauung an der Lehrter Straße widerspricht mit diesen Baumassen BauGB-Zielen einer „dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung“, Zielen des Klima- und Umweltschutzes und einem ausgewogenen Gleichgewicht („in Einklang bringen“) zwischen „sozialem wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen“ (s. Eingangszitat oben). Es würde Ergebnissen und dem Grundkonzept des Gutachterverfahrens durchaus entsprechen, wenn - wie ich vorschlage - die zulässigen Geschosszahlen - besonders in Bahnaue - auf IV bis V begrenzt würden und zur Lehrter Straße hin abnehmen.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Versiegelungsanteil eines Grundstücks an. Auch sie überschreitet vielfach im B-Plan 1-67 die Grenze nach BauNVO von 0,6 in Mischgebieten (d. h. 60 Prozent des Grundstücks dürfen max. überbaut - versiegelt - werden. Auf Grundstücken der Ostseite des Plangebietes ergeben die Festsetzungen des B-Plans beispielsweise GRZ von 0,8 und 0,9. Damit wird nördlich des „Stadtplatzes“ sogar die GRZ Obergrenze der textlichen Festsetzung Nr. 5. (0.8) überschritten. Die unterirdische Versiegelung durch Tiefgaragen habe ich in dieser Kritik noch nicht eingerechnet, obwohl das rechtlich notwendig ist. Kein gewöhnlicher Leser des B-Plans 1-67 kann - ohne mühselige Maß- und Rechenanalysen – den Festsetzungen die geplante Überstrapszierung des Stadtgefüges durch zum Teil gewaltige zulässige Baumassen entnehmen. Die Baudichten und Versiegelungsgrade nach dem Maß zulässiger Nutzung</p>	<p>- die Orientierung am städtebaulichen Umfeld.</p> <p>Grundlage der Planung war und wird weiterhin ein in Rahmen eines Gutachterverfahrens ausgewähltes städtebauliches Konzept sein. Das als Ergebnis des im 1. Halbjahr 2013 durchgeführten neuen Gutachterverfahrens (Workshop) favorisierte städtebauliche Konzept sieht eine Sonderform/ -struktur vor, die in die quasi als Widerlager komplettierten Blockstrukturen im Norden und Süden des Plangebiets eingesetzt ist. Der Entwurf schafft durch seine „verräumlichte Moderne“ mit einer gegenüber der Ausrichtung der Straße und der Bahn verdrehten Anordnung von Einzelbaukörpern abwechslungsreiche fließende Räume, die entlang der Straße interessante Raumfolgen entstehen lassen, die durch die erhaltene Mauer geschützt werden und zur Bahn und dem bahnbegleitenden Grünzug eine hohe Varianz und Großzügigkeit bewirken. Die gewählte Anordnung der Gebäude lässt geschützte, durch einen Wechsel zwischen Klein- und Großräumigkeit doppelt erlebbare und funktional unterschiedlich gestaltete Hofräume entstehen. Die unterschiedlichen Gebäudetypen können differenzierte Qualitäten schaffen und eignen sich in vielfältiger Art und Weise für eine Vergabe an unterschiedliche Architekten. Diese städtebaulichen Qualitäten, die darüber hinaus einen optimalen Emissionsschutz für die neu geplante Bebauung gewährleisten, sollen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im weiteren Verfahren zu führen.</p> <p>Eine Reduzierung der geplanten Anzahl der Vollgeschosse und der Nutzungsmaße wird damit jedoch nicht verbunden sein, allerdings sollen die Gebäude</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sollten im vorliegenden B-Plan 1-67 deutlich reduziert werden. Die nach BauNVO vorgegebenen Maße der Nutzung sollten in den geplanten Mischgebieten und den geforderten Allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden. Das ist auch zur Umsetzung des Stadtentwicklungsplans Klima geboten, dem die Planung seltsamerweise keine Rechnung trägt.</p>	<p>entlang der Lehrter Straße zwei Geschosse niedriger als die Bebauung entlang der Bahn sein.</p> <p>Ausgeglichen werden die Überschreitungen u.a. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Schaffung ruhiger Innenbereiche und Außenwohnflächen durch die entlang zur Straße und Bahn weitestgehend geschlossene Bebauung - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt z.B. durch die Abschirmung von Lärmquellen und die konzeptionelle Einbeziehung des geplanten Döberitzer Grünzuges auf bisher anders genutztem Gelände, - das geplante Baugebiet hat über die entlang der Bahnanlage in einem Planfeststellungsänderungsverfahren geplante, öffentlich nutzbare Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme des Döberitzer Grünzuges (in Aussicht genommene planfestgestellte Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme), unmittelbaren Anschluss an ein vernetztes System bestehender und geplanter öffentlicher Freiflächen, Parkanlagen und Kinderspielplätze, - die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Anbindung an einen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie, Nähe zum Hauptbahnhof) ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs. <p>Über die Art der Festsetzung der Nutzungsmaße (GRZ/GFZ oder zulässige Grundfläche/zulässige Geschossfläche wie im bisherigen Planentwurf) wird im</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				weiteren Verfahren entschieden.
			<p>Zum Verkehr Lehrter Straße Bitte entwickeln Sie ein wirksameres Konzept der Verkehrsberuhigung als es heute besteht. Der in der Begründung mitgeteilte Verzicht auf Maßnahmen zur Erleichterung des Durchgangsverkehrs dokumentiert den Status quo als verkehrsplanerisches Ergebnis. Das ist zu wenig, um die notwendigen Qualitäten des öffentlichen Raums a u c h auf der Lehrter Str. selbst (nicht nur im Plangebiet) zu erreichen. Bitte setzen Sie meine Anregungen durch Überarbeitung des B Plans 1-67 Lehrter Straße um und ermöglichen Sie mit dem neuen Plan eine breite, offene, arbeitsorientierte Beteiligung der Öffentlichkeit.</p>	<p>Ist unabhängig von der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bereits berücksichtigt. In der Lehrter Straße werden aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ voraussichtlich bis Ende 2013 verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Klara-Franke-Spielplatzes wird an dem vorhandenen Fußgängerüberweg ein „Moabiter Kissen“ hergestellt. - Im Bereich des Supermarktes werden eine Fahrbahnvorstreckung und ein „Moabiter Kissen“ hergestellt. - Im Bereich des Justizgebäudes werden etwa auf Höhe des alten Bahngebäudes eine Fahrbahnvorstreckung und ein „Moabiter Kissen“ hergestellt.
			<p>Nachtrag vom 23.06.2012: Auf Seite 6 meiner Anregungen und Bedenken vom 21.6.2012 etwa Seitenmitte (dort ab Fettschrift): → Irrtum ist: „...Neubau im Hof der „Kulturfabrik“ streichen...“ → Richtig muss sein es heißen: „...Neubau im Hofgarten Lehrter Str. Nr. 27 – 30 streichen (Unnötiger Schatten, unnötige Wegnahme sozial wichtiger Hof-Garten-Spielfläche)!</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Sachverhalt wurde im richtigen Kontext in der Abwägung behandelt, s.o.</p>
9.	Bürger 9 (	20.06.2012	<p>Nach Ansicht des öffentlich ausliegenden o.g. Bebauungsplans, möchte ich folgende Einwände erheben: 1) Als Anwohner der Lehrter Straße wende ich mich gegen die Ausweisung als Mischgebiet.</p>	<p>Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Bürger 8, Art der Nutzung</p>
			<p>a) Es würde der Straße nicht bekommen, sollten weitere Hotelbetriebe dort erlaubt werden. b) Die Nähe zum Hauptbahnhof und die bereits vorhandene hohe Hoteldichte werden Vergnügungsstätten anziehen, die</p>	<p>Ist bereits teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich wäre ein Beherbergungsbetrieb im Bereich des zukünftig geplanten Stadtplatzes sowohl städtebaulich verträglich, als auch zur Belebung des</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			den derzeitigen Wohncharakter der Straße massiv stören werden. In dieser Straße leben noch viele Kinder.	<p>Stadtplatzes wünschenswert. Im weiteren Verfahren wird daher geprüft, ob auf einen beschränkten räumlichen Bereich bezogen die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben planungsrechtlich durch eine Regelzulässigkeit ermöglicht wird.</p> <p>Vergnügungsstätten sollten bereits im bisherigen Planungsstand mit Ausnahme des Grundstücks Lehrter Straße 35 (Kulturfabrik) ausgeschlossen werden. In den zukünftig geplanten allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten generell unzulässig. Das Grundstück der Kulturfabrik einschließlich des südlich davon gelegenen 11 m breiten Ergänzungstreifens soll zukünftig nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein, da für das Grundstück kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans mehr besteht. Die bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen einschließlich des Hostels sind innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens (eingeschränktes Arbeitsgebiet nach Baunutzungsplan 1958/60) zulässig. Ein Konflikt zum südlich angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiet wird derzeit auf Grund der räumlichen Entfernung (dazwischen befindet sich der Klara-Franke-Spielplatz) nicht gesehen, dies soll in der noch zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung jedoch nochmals überprüft werden.</p>
			<p>2) Als Bewohner des Hauses Lehrter Straße 27, wende ich mich gegen die 2. Remise im Hof der Lehrter Straße 27.</p> <p>a) Der Hof wird derzeit von den Bewohnern der Häuser als Liegewiese zum Sonnenbaden und von deren Kindern als Spielplatz genutzt.</p> <p>b) Ein weiterer Neubau wird in dieser Gegend nicht gebraucht.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
10.	Bürger 10 (	15.06.2012	1. Ich wende mich gegen die Ausweitung als Mischgebiet. Mindestens die bestehenden Wohnhäuser sollten als allgemeines Wohngebiet festgelegt werden, weil Ich den Hofbereich erhalten möchte und die Ruhe und die Aussicht missen möchte.	Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Bürger 8, Art der Nutzung
			2. Ich wende mich gegen die Ausweisung der Fläche, auf der früher mal die 2. Remise stand im Hof der Lehrter Straße 27 – 30 für eine Bebauung, weil meine Wohnung nach hinten rausgeht und, weil mir Licht und Aussicht fehlt.	Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)
			3. Zum Mittelbereich der Lehrter Straße (Kleingewerbe und Gärten) habe ich folgende Anregung: Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sollen eingehalten werden, weil sonst der Abstand zu meiner Wohnung zu Eng wird.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (Bestandsgebiete) werden eingehalten. Allerdings soll es sowohl an den Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Lehrter Straße 26A, als auch Lehrter Straße 17 zulässig sein auch auf dem Grundstück Lehrter Straße 23, 25 in Teilbereichen grenzständige Gebäude zu errichten, da im Bestand bereits eine grenzständige Bebauung vorhanden ist. Innerhalb der Neubauf Flächen sind ggf. entstehende Abstandsflächenunterschreitungen im weiteren Verfahren zu prüfen und zu bewerten.
11.	Bürger 11 (	21.06.2012	Ich wende mich gegen die Ausweisung der Fläche, auf der früher mal die 2. Remise stand im Hof der Lehrter Straße 27 – 30 für eine Bebauung, weil ich den Hof gerne so nutze wie er ist (als Anwohner) und eine Verkleinerung mich sehr einschränken würde. Ein Ausweichen auf den neu geplanten Park nebenan ist für mich durch die breite öffentliche Nutzung nicht sinnvoll. Ich nutze den bisherigen Durchgang, um mit meinem Fahrrad aus dem Hof (26) durch das Tor (27-30) zu fahren. Direkt an den Müllbehältnissen ist dort, nicht	Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			zuletzt wegen der direkten Bepflanzung, zu wenig Platz.	
12.	Bürger 12 (	18.06.2012	1. Ich wende mich gegen die Ausweitung als Mischgebiet. Mindestens die bestehenden Wohnhäuser sollten als allgemeines Wohngebiet festgelegt werden, weil wir (Mieter) sollten auch einen Gewohnheitsrecht haben, auch in die Grünfläche uns zu entspannen. Mit diesem Gebäude wird das wegfallen und das möchten wir nicht.	Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Bürger 8, Art der Nutzung
			2. Ich wende mich gegen die Ausweisung der Fläche, auf der früher mal die 2. Remise stand im Hof der Lehrter Straße 27 – 30 für eine Bebauung, weil wir als Mieter mit Kindern mehr Platz zum Spielen brauchen, außerdem Spielplatz für jedermann!	Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)
			3. Zum Mittelbereich der Lehrter Straße (Kleingewerbe und Gärten) habe ich folgende Anregung: Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sollen eingehalten werden, weil wir sonst keinen oder wenig Grünfläche (für Mieter) haben würden.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (Bestandsgebiete) werden eingehalten. Allerdings soll es sowohl an den Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Lehrter Straße 26A, als auch Lehrter Straße 17 zulässig sein auch auf dem Grundstück Lehrter Straße 23, 25 in Teilbereichen grenzständige Gebäude zu errichten, da im Bestand bereits eine grenzständige Bebauung vorhanden ist. Innerhalb der Neubaufächen sind ggf. entstehende Abstandsflächenunterschreitungen im weiteren Verfahren zu prüfen und zu bewerten.
			Ergänzung: Wir haben Kinder im Alter von 2 – 6 Jahren. Diese Spiel- und Grünfläche muss für die Kinder separat bestehen bleiben und nicht weniger gemacht werden, oder gar ganz wegfallen.	Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)
13.	Bürger 13 (	18.06.2012	Ich bin für die neue Bebauung, sofern es den Grillplatz nicht betrifft. Da wir eine ausländische Familie sind, haben wir	Kenntnisnahme. Die Aufteilung der geplanten öffentlichen Grünfläche

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			auch natürlich viele Feiertage, die wir sehr häufig mit einem Grillabend feiern möchten.	mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Freizeitnutzungen“ ist nicht Bestandteil der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.
14.	Bürger 14 (	20.06.2012	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich zu Ihrem Bebauungsplan Stellung nehmen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Planungsinhalt. Das Gebiet wies in der Vergangenheit eine vergleichsweise mäßige Kriminalitätsbelastung aus. Durch die beabsichtigte Nutzungsverdichtung erscheint eine Zunahme von Eigentumskriminalität wahrscheinlich, von Gewaltdelikten möglich. Um negative Auswirkungen auf objektive Kriminalität und subjektives Sicherheitsgefühl möglichst gering zu halten, rege ich die Übernahme nachfolgender textlicher Festsetzung im Bebauungsplan an:</p> <p>→Bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage mit Spiel und Freizeitnutzung sowie des Stadtplatzes sind die Gestaltungsprinzipien der städtebaulichen Kriminalprävention zu berücksichtigen</p> <p>Sollte die Übernahme der vorgenannten textlichen Festsetzung nicht möglich sein, rege ich an, die Berücksichtigung auf nachfolgenden Planungsebenen in anderer Art sicher zu stellen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen der Bebauungsplanung nachfolgende Planungen zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Festsetzung – wie vorgeschlagen – im Bebauungsplan ist nicht möglich, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.</p>
15	Bürger 15 (	22.06.2012	<p>Zu der vorliegenden Planung nehmen wir nach Einsichtnahme in die Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>Der Geltungsbereich liegt zwischen Lehrter Straße und Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs und umfasst 7,35 ha. Der aktuelle Versiegelungsgrad beträgt (38 % S. 45, Begründung). Das Gebiet ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Über 20% (16700 m²) der Fläche sind planfestgestellte Ausgleichsflächen bzw. in Aussicht genommene Flächen für Ausgleichs und Gestaltungsmaßnahmen für den Bau der U 55 - sie werden aus den Berechnungen zur Planung herausgenommen. Im Südosten liegt eine ökologisch</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die hier wiedergegebenen Inhalte der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und der Begründung sind bekannt.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sehr wertvolle Brachfläche. Es gibt außerdem hinter einer alten Klinkermauer eine Kleingartenkolonie, mehrere unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sowie auch leerstehende Häuser. Im Norden gibt es einen Spielplatz und gründerzeitliche Wohnbebauung. Für einen derartigen Stadtraum wurden erstaunlich viele Biotope mittlerer Wertigkeit. Dies möchten wir betonen, da in den Bewertungen in der Begründung zum B Planentwurf diese „mittleren“ Wertigkeiten abschätzig verwendet werden.</p> <p>Außerdem wurden gutachterlich Zwerg- und Rauhaufledermaus (Jagdrevier, potentiell geeignete Habitatstrukturen) sowie 23 Vogelarten (besonders geschützt), davon 15-16 Brutvogelarten festgestellt. Hervorzuheben ist als Brutvogel der Girlitz, für Steinschmätzer und Dorngrasmücke ist die Fläche bisher zur Nahrungssuche relevant. Die Listen der z.T. streng geschützten Insekten (Stechimmen, Wespen, Schrecken, Schmetterlinge, Laufkäfer belegen v.a. die hohe Wertigkeit der Offenlandfläche im Südosten.</p> <p>Über 50 % des Geltungsbereichs sollen als Mischgebiete mit bis zu 7-stöckigen Gebäuden, Spiel- und Freizeitnutzung (Versiegelungsgrad 80%). Große Teile des Gebietes sollen mit Tiefgaragen unterbaut werden, die außerhalb der Gebäude mit 40 cm Substrat bedeckt werden müssen und zu begrünen sind. Teile hiervon dienen als öffentliche Übergänge in den künftigen Grünstreifen im Osten (Planfeststellungsgebiet). Weitere ökologische Festsetzungen betreffen oberirdische Parkplätze: je 4 Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen. Außerdem sind bei Neubauten 65 % der Dachfläche als Flachdach herzustellen und extensiv zu begrünen.</p>	
			<p>Zur Bewertung von Bestand und zulässiger Bebauung wurde das Gebiet in 3 Bereiche (B1 - B3) eingeteilt. Ob die in Tab 2 der Begründung ermittelten Werte der zulässigen Bebauung für B1 - B3, bebauten Gebiete und Lehrter Straße richtig ermittelt sind, bezweifeln wir stark. Was ist mit dem</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Im nördlichen Teil des Plangebietes, das u.a. die öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Freizeitnutzungen und die vorhandene Bebauung enthält, ist die derzeit zulässige Versiegelung gemäß den Regelungen des</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Spielplatz und der dahinter liegenden Fläche (er bzw. seine Flächengröße fehlt in der Tabelle)? Die Abbildung auf Seite 25 der Begründung weist einen anderen Bereich auf als der B-Plan (Teile des B-Plangebiets fehlen). Die Berechnungen müssten entsprechend korrigiert werden. Sollten Tab. 1 und 2 stimmen, so ist sind z.Zt. planungsrechtlich 39.528 m² Versiegelung zulässig, tatsächlich versiegelt werden sollen 48.828 m². Summe: 7.300 m² , die als Eingriffsfläche zu berechnen ist. Dauerhaft gehen aber 17.485 m² Biotopflächen verloren.</p>	<p>Baunutzungsplans 1958/60 und der sog. „A-Bebauungspläne“ (beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe V/3, zulässige GRZ 0,5, zulässige Gesamtversiegelung einschließlich Nebenanlagen Garagen etc „GRZ“ 1,0). Dies wird in der Begründung u.a. auf den Seiten 5 und 25 erläutert.</p> <p>Die Bereiche B1 – B3 beziehen sich lediglich auf die ehemals planfestgestellten Bahnflächen, die nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.</p> <p>Insofern sind die der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu Grunde gelegten Werte vollständig und der ermittelte Eingriff richtig bestimmt.</p> <p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass sich die Planungsziele für das Plangebiet verändert haben. Im Ergebnis eines im 1. Halbjahr 2013 durchgeführten Gutachterverfahrens wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, dass den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig zu Grunde liegen soll. Daher ist auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren zu überarbeiten.</p>
			<p>Das behördenverbindliche LaPro Berlin wird zwar relativ ausführlich zitiert, die Schlussfolgerungen, die für eine derart hohe neue Gebietsüberplanung als ökologische Festsetzungen daraus zu ziehen sind, erfolgen jedoch nur bruchstückhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> →Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen (Entsiegelungen, Dach , Hof , Fassadenbegrünungen) →Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums, Steigerung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum →Erhalt / Entwicklung begrünter Straßenräume →Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflan- 	<p>Ist bereits teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu den Darstellungen des Landschaftsprogramms ist zunächst grundsätzlich anzumerken, dass das Plangebiet, obwohl zu großen Teilen nicht bebaut, in den Teilplänen Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt und Umweltschutz sowie Landschaftsbild als besiedelter Bereich gewertet wird („Innenstadtbereich“, „Siedlungsgebiet“) und sich die genannten Ziele daher auf Verbesserungsmaßnahmen in bereits stark verdichteten Bereichen beziehen. Als Ziele für den Artenschutz werden z.B. Hof-, Dach- und Wandbegrünung genannt; im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zungen →Erschließung von Freiflächen →Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei Grüngestaltung →Erhalt von Freiflächen, Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen →Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung →Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung →Berücksichtigung von Boden und Grundwasserschutz →Dezentrale Regenwasserversickerung →Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume →Sicherung /Verbesserung des Luftaustauschs →Vermeidung /Ausgleich von Bodenversiegelungen →Beseitigung von Landschaftsbildschäden, Erhalt/ Entwicklung typischer Landschaftsbildelemente</p>	<p>im Teilplan Landschaftsbild die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung. Daher ist die in der Stellungnahme getroffene Schlussfolgerung die Ziele seien nicht berücksichtigt nicht zutreffend.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Aufwertung durch eine Sicherung und Vernetzung bestehender öffentlicher Grünflächen und die Neuanlage eines bahnbegleitenden Grünzugs. Damit werden Ziele der Teilpläne Erholung und Freiraumnutzung und Landschaftsbild umgesetzt.</p> <p>Die entstehenden Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung) vollständig ausgeglichen und die vorhandenen Altlasten saniert.</p>
			<p>Folglich ergibt sich die Notwendigkeit weiterer Bestimmungen bzw. modifizierterer ökologischer Festsetzungen in diesem B-Plan:</p> <p>a) Fassadenbegrünungen, mind. 12 % der Fassadenflächen b) Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, wenn möglich c) Die Erdschicht auf Tiefgaragen etc. muss mindestens 100 cm betragen und ist mit standortgemäßen Pflanzen zu begrünen, davon mind. 33 % mit Bäumen und Sträuchern (gebietsheimisch) d) Anlage des Stadtplatzes mit Baumreihen entlang der Platzränder, ebenso entlang der Fassaden bei den Flächen „D“ e) Alle Bäume müssen in einer Baumscheibe von mindestens 1 m² gepflanzt werden f) Mit gebietsheimischen Gehölzen (Pflanzliste) müssen auch die sonstigen Freiflächen bepflanzt werden g). Bestimmung der zu pflanzenden Bäume bei den Park-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe können durch die geplante Dachbegrünung vollständig ausgeglichen werden. Daher entstehen neben dem Ausgleichserfordernis für Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung keine weiteren Erfordernisse für Ausgleichsmaßnahmen. Es wurden jedoch aus stadtgestalterischen Gründen bereits weitergehende Festsetzungen (zu begrünende Flächen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen usw.) geplant.</p> <p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass sich die Planungsziele für das Plangebiet verändert haben. Im Ergebnis eines im 1. Halbjahr 2013 durchgeführten Gutachterverfahrens wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig zu Grunde liegen soll. Daher ist auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im wei-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>plätzen als Laubbäume, gebietsheimisch h) Anbringen von Nistkästen bzw. Nistmöglichkeiten an Gebäuden</p> <p>Diese Forderungen ergeben sich nicht nur aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen des LaPro für das Gebiet, sondern auch aufgrund der erheblichen ökologischen Auswirkungen der Planung der Neubebauung, die die Beräumung der gesamten Vegetation bedeutet. Unterstützt werden die Ziele auch durch den Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima), die auf Seite 50 deutlich dargestellt sind.</p>	<p>teren Verfahren zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang sind auch die zum Ausgleich und zur Stadtgestaltung erforderlichen Festsetzungen zu überprüfen.</p>
			<p>An dieser Stelle schon möchten wir darauf hinweisen, dass auf einer Tiefgaragenfläche mit einem Substrat von 40 cm keine Bäume und Sträucher wachsen können! Derartige Flächen sind nach dem Berliner Biotopflächenfaktor (SenStadtUm) als 50% versiegelt zu werten, mit einer Regenwasserversickerung zählen sie als 30 %-ige Versiegelung.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die geplante Festsetzung soll modifiziert werden. Die genaue Höhe der Überdeckung wird im weiteren Verfahren festgelegt. Da die geplante Erdüberdeckung der Tiefgaragen nicht aus kompensatorischen Gründen erfolgt, sondern die entstehenden Eingriffe in die genannten Schutzgüter bereits durch die geplante Dachbegrünung vollständig ausgeglichen werden, dient sie vielmehr gestalterischen Gesichtspunkten und soll eine Anlage von Rasenflächen oder eine Bepflanzung mit flachwurzelndem Buschwerk ermöglichen. Daher wird die zukünftig festgesetzte Höhe voraussichtlich oberhalb von 40 cm liegen.</p>
			<p>Abgesehen von den ökologischen Auswirkungen der Planungen ergibt sich für Teile der Neubebauung eine bunkerähnliche Assoziation: Um Lärm und Luftverschmutzung abzuschirmen, müssen besondere Belüftungsanlagen eingebaut werden, d.h. Fenster können nicht geöffnet werden. Da möchte man sich auch nicht in den Höfen aufhalten! Die Zunahme der Lärm- und Luftbelastung und der Belastung der bioklimatischen Situation ist unbestritten. Es ergibt sich nur eine Verbesserung für die belasteten Böden. Dies hätte si-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Für das Plangebiet ist im 1. Halbjahr 2013 erneut ein Workshopverfahren durchgeführt worden. Das Ergebnis des Verfahrens ist ein städtebauliches Konzept, das insbesondere auch hinsichtlich des Immissions-schutzes optimiert worden ist. Es ist zur Bahn und zur Straße jeweils eine weitestgehend geschlossene Bebauung vorgesehen, die lärmgeschützte Fassadenbereich und ruhige Außenwohnbereich im innern des</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>cher auch anders als durch eine derart massive Neubebauung erreicht werden können.</p>	<p>Plangebietes sichert. Die Beseitigung der vorhandenen Bodenbelastungen erfolgt u.a. deshalb, weil die geplanten Nutzungen dies erfordern.</p>
			<p>Wir betonen, dass uns die vielen Unklarheiten bei dieser Planung sehr verwundert haben! Beispiel: beauftragte noch nicht vorliegende Verkehrsstudie, ungeklärte Fragen des sekundären Luftschalls, Nichtbefolgung der Empfehlung des Gutachters für die Lage schutzwürdiger Nutzungen an lärmquellenabgewandten Seiten von Gebäuden, ergänzende Bodenluftuntersuchungen werden empfohlen, die Niederschlagsentwässerung muss noch abgestimmt werden, ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten, die wasserbehördliche Genehmigung für den Tiefgaragenbau gibt es noch nicht.</p>	<p>Der Einwand wird im Wesentlichen zurückgewiesen.</p> <p>Ein umfangreiches Verkehrsgutachten ist in die geplanten Festsetzungen eingeflossen und wird in der Begründung umfassend erläutert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnte auch Einsicht in die Langfassung des Gutachtens genommen werden. Zum Zeitpunkt der Auslegung lagen auch keine ungeklärten Fragen bezüglich des sekundären Luftschalls vor, da auch hierfür eine gutachterliche Aussage vorlag, die dies als unkritisch bewertet. Den Empfehlungen zur Grundrissbindung des schalltechnischen Gutachters wurde aus den in der Begründung ausführlich erläuterten Gründen nicht gefolgt, es wurden jedoch Maßnahmen geplant, die eine Bewältigung der Immissionsschutzproblematik gewährleisten hätten.</p> <p>Auf Grund des geänderten städtebaulichen Konzepts sind die geplanten Festsetzungen hierzu im weiteren Verfahren zu überprüfen. Die ergänzend erforderlichen Untersuchungen zu den Altlasten dienen der Detaillierung im Hinblick auf die Sanierungsplanung und waren für die grundsätzliche Sanierungsfähigkeit nicht von Belang. Insofern stand/steht der Vollziehbarkeit der geplanten Festsetzungen kein Hinderungsgrund entgegen. Richtig ist, dass zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung noch kein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorlag. Dieses ist im weiteren Verfahren noch zu erstellen.</p>
			<p>Merkwürdig fanden wir auch, dass die betroffene Kleingartenanlage in der Bestandsbewertung fast nie erwähnt wird.</p>	<p>Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Gärten der Eisenbahnlandwirtschaft werden in den</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				bestandsbeschreibenden Texten mehrfach erwähnt.
			<p>Weitere Fragen sind: →Wo wird geregelt, dass 0,6 m Oberboden abzuschleppen ist? →Wo ist geregelt, dass die Baufeldberäumung und Baustelleneinrichtung außerhalb der Vogelnist- und -brutzeiten durchgeführt wird? →Wie ist die nochmalige Untersuchung von Bäumen und Gebäuden vor Abriss auf Vögel und Fledermäuse gewährleistet?</p>	<p>Zur Gewährleistung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen soll noch vor Festsetzung des Bebauungsplans ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen dem Bezirk Mitte und dem Grundstückseigentümer geschlossen werden. Die Beantwortung der artenschutzrechtlichen Fragen ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1).</p>
			<p><i>Zur Eingriffsbilanzierung</i> Außer der Vernichtung von Lebensräumen für teils streng geschützte Tiere, Pflanzen und Biotope müssen wahrscheinlich (falls die Berechnung stimmt, s.o.) 7.300 m² Neuversiegelung ausgeglichen werden. Die beschriebene Bewertung und Berechnung von 10.280 m² begrünte Dach und Tiefgaragenfläche als kompletter Ausgleich ist falsch bzw. nicht ausreichend. Gemäß Berliner Biotopflächenfaktor (SenStadtUm) ist eine Dachbegrünung als 70 %-ige Versiegelung zu werten. Zusammen mit der Regenwasserversickerung (noch ungeklärt) würde dies eine 50 %-ige Versiegelung bewirken. Die Tiefgaragenbegrünung mit einer Substratschicht <80 cm ist als 50 %-ige Versiegelung zu werten, zusammen mit einer Regenwasserversickerung auf dem Gelände (s.o.) als 30 % versiegelt. Uns ist nicht bekannt, wie groß die begrünbaren Tiefgaragenflächen sind. Da bei B-Planungen aber immer vom schlimmsten Fall ausgegangen werden muss, und die Regenwasserversickerung ungeklärt ist, sind nur 3.083 m² anrechenbar. Anrechenbar wären die Flächen allerdings mit einem Abschlag für Versie-</p>	<p>Die Hinweise zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Durch die zuständigen Fachbehörden wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht bemängelt. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass sich die Planungsziele für das Plangebiet verändert haben. Im Ergebnis eines im 1. Halbjahr 2013 erneut durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, das den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegen soll. Daher ist auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren zu überarbeiten und hinsichtlich der Hinweise überprüfbar.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gelingen (Gehwege usw.), außerdem Baumscheiben. Die ungeklärte Frage ist, wieso die Flächen A, B, C, nicht begrünt werden können. Dies alles wäre zu bilanzieren gewesen! Da dies nicht erfolgt ist, erwarten wir entsprechende nachvollziehbare Neubilanzierungen, Bis diese vorliegen sehen wir den Eingriff als nicht ausgeglichen an.</p> <p>Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter stimmen wir Teilen der Bilanzierung nicht zu. Außer für Insekten werden mit der vorliegenden Planung keine Ersatzlebensräume geschaffen. In umliegenden Grünanlagen sind Vogelreviere höchstwahrscheinlich schon besetzt und in noch nicht hergestellten Grünanlagen können Vögel und Fledermäuse weder Futter noch Nistmöglichkeiten / Reviere finden. Für das Schutzgut Wasser ist noch alles ungeklärt. Für Klima/Luft sind die gutachterlich festgestellten Verschlechterungen nicht einbezogen, für dieses Schutzgut ergibt sich eine weitere fehlerhafte Einschätzung durch o.g. Falschbewertung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung. Allein für das Schutzgut Boden ergeben sich Verbesserungen. Nicht besonders erwähnt, von uns jedoch positiv bewertet werden die durch die Planung möglichen Biotopverbindungen. Auch der Einschätzung, dass sich die Situation für das Landschaftsbild / die Erholungsfunktion verbessert, können wir nicht folgen. Diese ist höchst subjektiv. Zur Veranschaulichung hier die beiden Abbildungen: 1. Foto aus der betroffenen Kleingartenanlage und 2. Abbildung der Planung.</p> <p>Anlage: Bild</p>	
			<p><i>Fazit</i></p> <p>Die vorliegende Planung muss wie ausgeführt um weitere ökologische Festsetzungen und Regelungen ergänzt werden. Die Eingriffsbilanzierung ist nachvollziehbar zu überarbeiten. Dass die UNB bei der Ausführungsplanung und Leistungskontrolle einbezogen werden sollte, ist richtig. Die Fra-</p>	<p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. vgl. hierzu auch Abwägung zu den vorhergehenden Punkten der Stellungnahme.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>ge ist, ob hier noch genügend Fachpersonal zur Verfügung steht. Besser sollte eine ökologische Bauleitung beauftragt werden.</p> <p><i>Anmerkung: Der Stellungnahme wurde ein Bild der gegenwärtigen Bestandssituation und eine Karte einer möglichen Bebauungsvariante beigelegt.</i></p>	
16.	Bürger 16 (	23.06.2012	<p>1. Ich wende mich gegen die Ausweisung als Mischgebiet. Mindestens die bestehenden Wohnhäuser sollten als allgemeines Wohngebiet festgelegt werden, weil es hier einen gewissen Bestandschutz geben sollte.</p>	<p>Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Bürger 8, Art der Nutzung</p>
			<p>2. Ich wende mich gegen die Ausweisung der Fläche, auf der früher mal die 2. Remise stand im Ho der Lehrter Straße 27 – 30 für eine Bebauung, weil diese Fläche als wichtiger Teil unseres Hinterhofes, als nicht-öffentliche Spielfläche, als geschützter Raum, von vielen Kindern und Familien genutzt wird und von unschätzbaren Wert ist. Bitte erhalten Sie diese Freifläche.</p>	<p>Wird berücksichtigt. vgl. Abwägung zu Stellungnahme Bürger 2 (Remise Lehrter Straße 27-30)</p>
			<p>3. Zum Mittelbereich der Lehrter Straße (Kleingewerbe und Gärten) habe ich folgende Anregung: Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sollen eingehalten werden, weil ich diese generell für sinnvoll erachte.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (Bestandsgebiete) werden eingehalten. Allerdings soll es sowohl an den Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Lehrter Straße 26A, als auch Lehrter Straße 17 zulässig sein auch auf dem Grundstück Lehrter Straße 23, 25 in Teilbereichen grenzständige Gebäude zu errichten, da im Bestand bereits eine grenzständige Bebauung vorhanden ist. Innerhalb der Neubaufächen sind ggf. entstehende Abstandsflächenunterschreitungen im weiteren Verfahren zu prüfen und zu bewerten.</p>

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB führt durch den Verzicht auf die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche im südlichen Hofbereich des Grundstückes Lehrter Straße 27-30 (Ermöglichung der Errichtung einer zweiten Remise) zu Änderungen der geplanten Festsetzungen im Bereich des vorgenannten Grundstücks. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung jedoch nicht berührt.

Unabhängig von der Auswertung der öffentlichen Auslegung haben sich zwischenzeitlich die Planungsziele für das Plangebiet geändert.

In einem Workshopverfahren im 1. Halbjahr 2013 wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll auch für die Grundstücke Lehrter Straße 26A - 30 (Bestandsgebäude) erfolgen. Die Grundstücke Lehrter Straße 20 - 22 sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs, sondern sind mit Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1–91b vom 30. Juli 2013 dessen Geltungsbereich zugehörig. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs soll zukünftig zudem um das Grundstück Lehrter Straße 35, eine nördliche Teilfläche des Grundstückes Lehrter Straße 31 sowie eine nördliche Teilfläche des hinter dem Grundstück Lehrter Straße 31 gelegenen Flurstücks 161 eingeschränkt und das Bebauungsverfahren gleichzeitig gemäß § 25d BauNVO 1990/2013 neu eingeleitet werden, um zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) im weiteren Verfahren anwenden zu können.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts auch hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zur Erschließung, zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der geplanten Festsetzungen zum Ausgleich überarbeitet und den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und nachfolgend auch der Öffentlichkeit zur weiteren Stellungnahme vorgelegt.

Berlin, 19.12.2013

gez. Spallek

Carsten Spallek
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans 1-67

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-67 vom 26.04.2012 für die Grundstücke Lehrter Straße 20-23, 25, 26A-31, 35, die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 153, 161, 163, 202 und 263 (teilweise) sowie Teilflächen des Bahngeländes, Flurstücke 211 (teilweise) und 223 (teilweise) im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit wurde eine erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 30.04.2011 ausgewählte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Monatsfrist zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen dieser erneuten 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.	Bezirksamt Mitte Umwelt- und Naturschutzamt UmNat 30	29.05.2012	<p>Bezug nehmend auf das o.g. Schreiben und die mit diesem übermittelten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass seitens des Bereichs Naturschutz im Umwelt- und Naturschutzamt keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Der Bereich Umwelt wird ggf. eine eigene Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
2.	Bezirksamt Mitte Umwelt- und Naturschutzamt UmNat 20	04.06.2012	<p>Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen Begründung zum Planentwurf mit Stand 02.04.2012 sowie Planzeichnung, schalltechnische Untersuchung „Lehrter Straße Mittelbereich“/ISU Plan, Nov. 2011 und Untersuchung zur Schwingungsbelastung ergeht seitens des FB Umwelt folgende Stellungnahme:</p> <p><u>Teil Immissionsschutz</u></p> <p>Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung, erstellt von ISU Plan/November 2011, wurde geprüft. Der Vorgehensweise wird gefolgt, die verwendeten Ausgangsdaten sind nachvollziehbar und die Berechnungsgrundlagen normgerecht.</p> <p>Die Untersuchungen zur Schwingungsbelastung durch den Betrieb der Bahnanlagen wurden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken und keine weiteren Hinweise zur Planungsabsicht.</p> <p><u>Teil Bodenschutz/Altlasten</u></p> <p>Zur erneuten Behördenbeteiligung wird hinsichtlich des Bodenschutz/Altlasten ergänzend zu den bisherigen Stellungnahmen wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>Lehrter Str. 27-30</u> Die Darstellung in der Begründung ist nicht auf dem aktuellen Sachstand, da die gesamte untersuchte Freifläche im Herbst 2011 mindestens 40 cm abgeschoben wurde und mit unbelastetem Material aufgefüllt wurde. Im Bereich der geplanten Mietergärten wurde gemäß Forderung Bodenschutzbehörde der Boden 60 cm tief ausgetauscht, so dass damit insgesamt keine Gefährdung der geplanten Oberflächennutzungen bestehen. Die Messstellen GWM 1/11 und GWM 3/11 auf dem Grundstück sind in das LHKW-Monitoringkonzept mit einzubeziehen (s.u.) GWM 3/11, die 13 m vom Grundstück Lehrter Str.23-26 entfernt liegt, hat eine LHKW-Gesamtbelastung von 669 µg/l. 2008 wurden in diesem Bereich jedoch mit 468 µg/l fast ein Drittel weniger gemessen. Dies könnte durch Änderung der Grundwasserbewegung verursacht sein. Vinylchlorid wurde jedoch niemals festgestellt. Die anderen beiden Messstellen waren frei von LHKW-Belastungen. Eine Gefährdung der Nutzung durch LHKW kann bei Berücksichtigung eines Grundwasserabstandes von 5 m auf dem Grundstück ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Sachstand zum Grundstück Lehrter Str. 23-26.</u> Zu den ergänzenden Untersuchungen Lehrter Str. 23-26 vom 3.01.12 mit Nachträgen (BoSS consult) wurden mit Schreiben UmNat 315 vom 20.03.2012 Stellung genommen. Ein Konzept für zusätzliche Untersuchungen inkl. eines LHKW-Grundwassermonitoring vom 11.05.12 (aufgestellt durch BoSS consult) wurde mit Schreiben UmNat 315 vom 30.05.2012 aus Sicht der Bodenschutzbehörde weiter konkretisiert. Inhaltlich wird in diesem Schreiben der Bodenschutzbehörde das zunächst auf drei Jahre ausgelegte Grundwassermonitoring konkretisiert. Nach 3 Jahren wird über eine Fortführung des Grundwassermonitoring entschieden, welche von dem Nachweis eines relevanten Abbaus</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen an den aktuellen Sachstand angepasst.</p> <p>Ist bereits im Wesentlichen berücksichtigt. Altlasten Mit Schreiben vom 20.09.2013 teil das Umweltamt mit, dass zwischenzeitlich alle ergänzenden Erkundungen, ein Monitoringkonzept sowie ein Sanierungsplan für die Fläche der ehemaligen Fa. Rausch vorliegt. Die Sanierungsverträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern liegen dem Umweltamt zumindest als weitgehend abgestimmte Entwurfsfassungen vor.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>auch des Vinylchlorids zu bemessen sein wird. Auch die Frage der Grundwasserfließrichtung im Jahresverlauf wird problematisiert, da bei den letzten Messungen 2010/11 im Bereich des B-Plans unabhängig voneinander (BA Mitte 2011, Deutsche Bahn 2010, CA Immo 2011) jeweils unterschiedliche Fließrichtungen festgestellt wurden.</p> <p>Ferner wurden noch Konkretisierungen zur weiteren Untersuchung des Stadtplatzes und im Bereich der ehem. Betriebsfläche der Fa. Rausch gemacht. Hinsichtlich zweier oberflächennaher Kontaminationen mit Quecksilber und Cyaniden in den Bodensstoffproben, werden die Schadensbereiche flächenmäßig näher eingegrenzt. Da hier möglicherweise Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten sind, müssen ggf. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nach der Abgrenzung ergriffen werden. Eine großflächige Belastung ist aber nicht zu erwarten.</p> <p>Eine endgültige Abstimmung zu den beiden Schreiben im Mai 2012 steht noch aus. Ich gehe aber davon aus, dass dies kurzfristig erfolgen wird, da bisher in diesem Verfahren hinsichtlich der Altlastenbewältigung immer fachlich und sachlich konstruktiv zusammen gearbeitet wurde.</p> <p><u>LHKW-Schaden nördl. des Stadtplatzes</u> Seitens der Bodenschutzbehörde wird angenommen, dass die Abnahme der LHKW-Konzentrationen im Grundwasser eher auf physikalische Ursachen, wie Änderung der Grundwasserfließrichtung (s.o.), Schwankungen des Grundwasserstandes, Dispersion etc. zurückzuführen sind. Ob relevanter Abbau stattfindet, könnte z.B. durch Isotopenuntersuchungen bewiesen werden, die seitens der Bodenschutzbehörde ergänzend zum Monitoring vorgeschlagen wurden.</p> <p>Ferner ist nach weiteren Messungen des LHKW-Monitoring zu prüfen, ob bezogen auf die konkrete Nutzung (z.B. Lebensmittelmarkt) Schutzvorkehrungen vor Vinylchloridausga-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Frage der Notwendigkeit von weiteren Schutzvorkehrungen für sensible Nutzungen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens auf Grundlage der nun vorliegenden weiteren Untersuchungsergebnisse (s.o.) geklärt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sungen bzw. –einritzen an den Gebäuden im nördlichen Bereich der Lehrter Str. 23-26 getroffen werden müssen. Dies sollte dann anhand der aktuellen Daten nachvollziehbar und konkret auf die möglicherweise betroffenen Gebäude berechnet werden.</p> <p><u>Geplanter Stadtplatz</u> Da im Bereich des Stadtplatzes ein Belastungsschwerpunkt mit Bodenkontaminationen unterschiedlicher Schadstoffgruppen besteht, und die Fläche ins Eigentum des Landes Berlin übertragen werden soll, besteht hier ein Konflikt zwischen Städtebaulichen Vertrag vorgesehenen lastfreien Übertragung von der CA Immo an das Land Berlin, da nur im Bereich der ehem. Fa. Rausch und für das „Turmhaus“ in der Mitte des Platzes sich ein umfangreicher Bodenaustausch abzeichnet. M.E. ist zu überlegen, ob die Stadtplatzfläche nicht unterbaut werden könnte (z.B. Tiefgarage mit Dachbegrünung, Regenwasserspeicher für die Niederschlagsentwässerung). Die Art der Regenwasserentwässerung des Stadtplatzes ist auch noch unklar. Mit dem Bodenaushub wäre eine weitgehende Lösung hinsichtlich der kontaminierten Bereiche gegeben, da die Flächen dann ohnehin bis ca. 3 m Tiefe ausgekoffert werden müssten</p> <p><u>Regenwasserversickerung</u> Die Art der Abführung des Regenwassers ist nach Begründung zum B-Plan noch nicht geklärt. Es wird eine Rigolerversickerung favorisiert (s. S. 67 der Begründung). In allen Flächen nördlich der Wagenreparaturwerkstatt dürfte es schwierig sein, geeignete Flächen für Regenwasserversickerung zu finden, da dort tief reichende Bodenbelastungen nachgewiesen wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Konzept ist grundlegend überarbeitet worden. Eine Unterbauung des geplanten Stadtplatzes ist nur eine mögliche Entwicklungsoption. Unabhängig hiervon wird nach Angabe des Grundstückseigentümers die für diesen Winter geplante Bodensanierungsmaßnahme so durchgeführt, dass die Altlastensituation einer öffentlichen Widmung des Bereichs nicht mehr entgegensteht.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In jedem Fall wären in den Versickerungsbereichen feinteilige Bodenuntersuchungen notwendig, die nachweisen, dass in allen Schichten unterhalb des Beginns der Versickerungszone die LAGA Zuordnungswerte Z 0 gemäß TR Boden eingehalten werden.</p> <p><u>Bahn-Gaswerk</u> Zur Bodenbelastung und zum Stand der Sanierungsplanung des ehem. Bahn-Gaswerks hinter der Lehrter Str. 6 wird im B-Planverfahren nicht mehr Stellung genommen, da die Festsetzungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Umlegung des Döberitzer Grünzugs nach der aktuellen Begründung zum B-Plan nur nachrichtlich übernommen werden.</p> <p><u>Weitere Schritte</u> Folgendes ist während des B-Planverfahrens hinsichtlich Altlasten noch umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ergänzende Bodenuntersuchungen (Schreiben Um-Nat 315 v. 30.05.12, kurzfristig) 2. Beginn des Grundwassermonitoring (Herbst 2012) 3. Sanierungsuntersuchungen im Bereich der ehem. Fa. Rausch 4. Öffentlich rechtlicher Vertrag mit Sanierungskonzept und Grundwassermonitoring 5. Möglichst kurzfristiger Sanierungsbeginn wegen geplanten Baubeginn am Döberitzer Grünzug 	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Ist bereits im Wesentlichen berücksichtigt. Vgl. Abwägung zu Sachstand Grundstück Lehrter Straße 23-26 (Altlasten) dieser Stellungnahme.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
3.	DB Services Immobilien GmbH - Berlin	08.05.2012 (Zwischenbescheid) 01.06.2012	<p><u>Lage des Geltungsbereiches:</u></p> <p>Land: Berlin Bezirk: Mitte Ortsteil Moabit Gemarkung: Tiergarten, Flur 43, div. Flurstücke Bahnstrecke: (6107) Berlin Lehrter Bf. – Lehrte Bahn-km: ca. zwischen 1,06 und 1,82 Lage: links der Bahn</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde durch die Fachbereiche der Deutschen Bahn AG geprüft. Im Auftrag der DB Netz AG möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:</p> <p><u>1. Eisenbahnanlage: Trogbauwerk Nord des Nord-Süd Fernbahntunnels Berlin</u></p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft (Ostseite des B-Plans) befindet sich das Trogbauwerk Nord des Nord-Süd Fernbahntunnels Berlin</p> <p>Das Trogbauwerk Nord ist, entgegen dem Regelwerk der DB Netz AG, als technische Sonderlösung errichtet worden, und daher ZIE/UIG behaftet.</p> <p>Die Besonderheiten beziehen sich im wesentlichen auf die Bauwerksgründung in Form einer nicht auftriebssicheren Trogbaukonstruktion mit rückverankerter Bauwerkssohle. Das Bauwerk wurde als besonders überwachungspflichtiges Versuchsfeld durch die MPA und die TU Braunschweig bis einschl. 2009 messtechnisch überwacht. In Konsequenz dieser besonderen Bauform ist jedweder Lasteintrag auf das Trogbauwerk der DB Netz AG aus späteren Nachbarbebauungen unbedingt auszuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Trogbauwerk befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebiets. In diesem Bereich ist im Bebauungsplan lediglich die nachrichtliche Übernahme von zukünftig planfestgestellten Flächen einer Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme vorgesehen. Die Grenze des nächsten geplanten Baugebiets befindet sich in einem Abstand von mindestens ca. 30 m vom Trogbauwerk entfernt. Die Frage zusätzlicher Lasten oder Entlastungen aus späteren Tiefbauarbeiten betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist bei der konkreten Bauplanung zu beachten.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Insbesondere ist das Bauwerk der DB Netz AG nicht in der Lage zusätzliche Lasten oder Entlastungen aus benachbarten Tiefbauarbeiten bzw. Bauwerksgründungen, sowie Laständerungen nennenswerte Veränderungen des Grundwasserhorizontes aufzunehmen.</p> <p><u>2. Festsetzungen zum Immissionsschutz:</u></p> <p>Des weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen für neu zu errichtende Gebäude erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Aus den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist zu entnehmen, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der Bebauung geplant werden.</p> <p>Aus den bestehenden Bahnanlagen der Nord-Süd-Verbindung und der Gleisanlage des Bf. Hamburger und Lehrter Bahnhof sowie der planfestgestellten S-Bahnstrecke S21 ist für die im B-Plan ausgewiesene Wohnbebauung mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen, welche die kritischen Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht deutlich übersteigen. Aus diesem Grunde hat die Kommune Gesundheitsvorsorge für den gesamten Bereich vorzusehen, auch für die Außenwohnbereiche und der geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Freizeitnutzung. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es liegen eine schalltechnische Untersuchung und ein Erschütterungsgutachten vor. Auswirkungen durch Erschütterungen liegen nicht vor, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind durch geplante textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen ist auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage der Bahnanlagen nur eingeschränkt gegeben. Je nach Höhenlage lassen sich durch eine Schallschutzwand vertretbarer Höhe nur geringe Bereiche der geplanten Bebauung und der an die Bahn angrenzenden geplanten Freiflächen vor Lärm schützen. Als weitere aktive Schallschutzmaßnahmen für die Bahnanlagen wurden das „Besonders überwachte Gleis (BüG)“ und der Einsatz von Schienenabsorbieren geprüft. Eine Realisierung der Maßnahmen ist jedoch nicht möglich. Besonders überwachte Gleise (BüG) sind ein Verfahren zur effektiven Pegelminderung des Rad-Schiene-Geräusches. Es ist zwar vom Eisenbahn-Bundesamt zugelassen, kann aber im Untersuchungsraum in direkter Nähe des Hauptbahnhofs nicht zur Anwendung kommen da entscheidende technische Randbedingungen nicht gegeben sind. Danach soll u.A. in Bahnhofsbereichen und</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zur „Öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Freizeitnutzung an der Bahntrasse“ weisen wir darauf hin, dass im Bereich von Ballspielplätzen ein Ballschutzzaun bis zu einer Gesamthöhe von 6 m ab Geländeoberkante zu errichten ist.</p>	<p>auf Streckenabschnitten mit Weichenstraßen auf den Einsatz des BüG verzichtet werden. Schienenabsorber sind in ihrer pegelreduzierenden Wirkung vom Eisenbahn-Bundesamt bisher nicht zugelassen und demnach richtliniengemäß nicht einsetzbar.</p> <p>Der nach dem Beteiligungsschritt zwischenzeitlich überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht jedoch eine gegenüber der Bahn weitestgehend geschlossene Bebauung vor. Dies sichert ruhige Außenwohnbereiche im Innenbereich der Bebauung. Diesbezüglich wird im weiteren Verfahren eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist bei der konkreten Bauplanung zu beachten.</p>
			<p><u>3. Sonstiges:</u></p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Bebauung keine Blendung (z.B. durch Straßenbeleuchtung, Werbung, o. ä.) der Eisenbahnfahrzeugführer auf den angrenzenden S- und Fernbahnstrecken erfolgen darf.</p> <p>Des Weiteren laufen derzeit Baumaßnahmen zur S21 Nordanbindung, welche 2017 voraussichtlich abgeschlossen werden. Sollten zeitgleich Bauaktivitäten im B-Planbereich stattfinden, ist die Baustellenlogistik und Baustellenzuführung mit der DB Netz AG, Regionalbereich Ost und dem zuständigen Projektzentrum der DB ProjektBau GmbH I.BV-O-P(4), in Berlin abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind bei der konkreten Bauplanung zu beachten.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bezüglich Ihrer Anfrage vom Bebauungsplanvorhaben 1-67 können wir Ihnen im Auftrag des Sanierungsmanagement der Deutschen Bahn AG nachfolgende Bewertungen mit umweltrelevanten Sachbezug geben:</p> <p>Im Zuge der Erstellung der Historischen Erkundung der Orientierenden Untersuchung des ehemaligen Hamburg- Lehrter Containerbahnhofs Berlin Heidestraße - -EUROPA-City wurden weitere Untersuchungen ausgewiesen, die in der 2. Hälfte 2012 im Bereich Heidestraße 31-44i Abstimmung mit dem BA Mitte durchgeführt werden.</p> <p>Es wird im Westen begrenzt von den Fernbahngleisen des Zu- und Ablaufs des Berliner Hauptbahnhofs bzw. der geplanten Trasse für die S21, im Nordwesten von der Perleberger Straße / Perleberger Brücke, im Nordosten/Osten von der Heidestraße und im Süden von der Wohnbebauung der Grundstücke Heidestraße 45-57 und der Verlängerung der Döberitzer Straße. Der erfasste Bereich grenzt im Südwesten der Länge nach parallel zu den Fernbahngleisen an das o.g. B-Plangebiet 1-67 „Lehrter Straße, Mittelbach“.</p> <p>Des Weiteren erfolgen im Bereich Lehrter Straße 6-7 Abstimmungen mit SenStadt und dem BA-Mitte auf dem Standort: ehemaliges Gaswerk sanierungsvorbereitende Maßnahmen über die Stufen Machbarkeitsstudie und Sanierungsplanung bis zur Sanierungsdurchführung. Der dafür vorgesehene Zeitraum reicht bis geplant 2015. Dieser relevante Bereich befindet sich im Planungsgebiet des Döberitzer Grünzugs.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich, da keine Flächen des Geltungsbereichs betroffen sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannten Flächen werden als zukünftig planfestgestellte Flächen für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p> <p><u>Grundsätzlich gilt folgendes:</u></p> <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00m, für hochwüchsige Sträucher 10,00m und für Bäume 12,00m. ▪ Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). ▪ Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben. <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestabstand zum Lichtprofil (Profil = 2,50m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter. ▪ Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8,00m von der Gleismitte des äußeren Gleises. ▪ Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone. <p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind bei der konkreten Bauplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis auf die Beschränkungen wird jedoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürfen sowohl die Signalansicht, die Profilan-sicht als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage (auch geplante Bahnanlage), die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden.</p> <p>Des Weiteren berücksichtigt diese Stellungnahme nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen.</p> <p>Es ist zu gewährleisten, dass der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der Anlagen der Deutschen Bahn AG in dem angrenzenden Bereich nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Beschädigungen der Anlagen der Deutschen Bahn AG sind auszuschließen.</p> <p>Für alle zu Schadenersatz verpflichteten Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr.</p> <p>Schadenersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragssteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder –nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind bei der konkreten Bauplanung zu beachten.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden.</p> <p>Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.</p> <p>(Sollten Sie Rückfragen zu formalen Fragestellungen im Rahmen der TöB-Beteiligung haben, stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Rufnummer zur Verfügung.)</p>	<p>Kenntnisnahme. siehe auch Punkt 2 dieser Stellungnahme.</p>
05.	IT Dienstleistungszentrum	10.05.2012	<p>Beteiligung des IT-Dienstleistungszentrum Berlin, Im Bebauungsplanverfahren</p> <p>Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Belange des IT-Dienstleistungszentrum Berlin betroffen sind. ▪ Ich habe keine Einwände und Bedenken gegen den Bebauungsplan 1-67. 	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
06.	Landesdenkmalamt Berlin	15.06.2012	<p>Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
07.	Bezirksamt Mitte Tief- und Landschaftsplanungsamt (TLA)	28.06.2012	<p>1. Zum Verkehrsplanerischen Beitrag – Bericht- FGS vom 18.11.2011</p> <p>Der vorliegende verkehrsplanerische Beitrag entspricht inhaltlich dem Arbeitsstand vom 31.08.2011, zu dem bereits eine Stellungnahme am 26.09.2011 abgegeben wurde. Darin wurde der modal split mit einem zu hohen KFZ-Anteil kritisiert.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der KFZ-Anteil wurde im verkehrsplanerischen Beitrag vom 18.11.2011 gegenüber früheren Fassungen verringert. Allerdings vertritt und erläutert der Gutachter die Auffassung, dass der vom TLA vorgegebene Wert von 28 % KFZ-Anteil an der Gesamtmenge der täglichen Wege nur für den Wohnanteil im geplanten Mischgebiet zutreffend ist. "Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs wird für die Bewohner und Be-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>schäftigten an dem für die Berliner Innenstadtbezirke 2006 ermittelten Wert von 28,7 % orientiert.¹Für den Wirtschaftsverkehr, die Supermarktkunden und die dienstlichen Besucher der Gewerbeeinrichtungen werden höhere Kfz-Anteile angesetzt, so dass der Anteil in der Summe aller Nutzergruppen bei etwa 35 % liegt Im Vergleich zu anderen Innenstadtbereichen weist das Untersuchungsgebiet eine eher mäßige ÖPNV-Erschließung auf. Der 20-Minuten-Takt der Buslinie und die Entfernung zur S-Bahn am Hauptbahnhof sind eine passable Erschließung, liegen aber unter dem Standard benachbarter Gründerzeitquartiere. Darüber hinaus sind bei Wohnnutzungen Motorisierungsgrad, Belegungsdichte und Wegehäufigkeit bei Neubauten (junge Familien, Berufstätige, überdurchschnittliche Einkommen) höher als im Bestand, wo etwa ältere Menschen häufig allein in relativ großen Wohnungen leben und diese seltener und meist zu Fuß oder Richtung ÖPNV verlassen. Aus diesen Gründen ist zumindest für die Erstbelegung ein etwas höherer MIV-Anteil als im Durchschnitt der Innenstadtbezirke anzusetzen.</p> <p>Zwischenzeitlich ist im Ergebnis eines Workshopverfahrens für das Plangebiet ein neuer städtebaulicher Entwurf entwickelt worden und die Planungsziele sind hinsichtlich der geplanten Nutzungsart in allgemeines Wohngebiet geändert worden. Daher ist der verkehrsplanerische Beitrag im weiteren Verfahren zu überprüfen bzw. anzupassen. Dabei ist auch der Modal Split Ansatz erneut zu überprüfen.</p>

¹ PTV AG: Gesamtverkehrsprognose 2025 für die Länder Berlin und Brandenburg. Abschlussbericht. Denzlingen 2010. Kapitel 4.3, Seite 32.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2. Zur Berücksichtigung der Fahrradabstellanlagen in der Planung Die gem. BauO Berlin nachzuweisenden Fahrradabstellanlagen sollten in der Bauplanung frühzeitig berücksichtigt und komfortabel gestaltet werden (sichere Aufstellung, vor Witterung, Diebstahl und Vandalismus geschützt, auf kurzem Wege erreichbar).</p> <p>3. Zur Einschränkung des Geltungsbereiches des B-Planes 1-67 durch den B-Plan 1-88C Die auf der Moabiter Seite liegenden Teile der geplanten Fußgängerbrücke über die Bahntrasse sollen nicht mehr im B-Plan 1-67, sondern im B-Plan 1-88C planungsrechtlich gesichert werden. Dazu wird angeregt, eine Machbarkeitsstudie für diese Brücke zu erstellen, um eine ausreichende Flächensicherung und die Durchführung der Grünzuges nachweisen zu können.</p> <p>4. Zur Nord-Süd-Wegeverbindung innerhalb des bahnbegleitenden Grünzuges Abweichend vom Fachplan Grün- und Freiflächen soll die Wegeverbindung nicht mehr entlang der Bahn weitergeführt, sondern über die Lehrter Straße verschwenkt werden.</p> <p>5. Zur künftigen Widmung des Grünzuges Für den geplanten Grünzug wurde im B-Plan-Entwurf auf die Festsetzung als öffentliche Parkanlage verzichtet, stattdessen wird diese Fläche als „in Aussicht genommene planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme“ dargestellt. Die Flächen des Grünzuges sollen beim privaten Eigentümer verbleiben, dem Land Berlin sollen die Flächen mit einem langfristigen Erbpachtvertrag übertragen werden.</p> <p>Das TLA weist vorsorglich darauf hin, dass es die Flächen des bahnbegleitenden Grünzuges erst widmen und die Un-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist bei der konkreten Bauplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Wegeverbindung aufnehmen zu können.</p> <p>Die Hinweise zu den Voraussetzungen einer zukünftigen Widmung des bahnbegleitenden Grünzuges werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des TLA bezieht sich bezüglich der Abstandsflächen auf das inzwischen überholte städtebauliche Konzept, das dem bisherigen Bebauungsplanentwurf zu Grunde lag. Dieses sah entlang des geplanten Grünzuges auf großen Teilabschnitten einen direkten Anbau von Gebäuden vor. Zwischenzeitlich ist im Ergebnis eines weiteren Workshopverfahrens für</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>terhaltung und Verkehrssicherung übernehmen wird, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rechtssichere Verträge vorliegen, ▪ die Parkanlage hergestellt und gegen die Bahnanlage gesichert ist, ▪ der Nachweis vorliegt, dass die Altlastensituation der Nutzung als öffentliche Parkanlage nicht entgegensteht. <p>Da das TLA nicht Eigentümer der Flächen ist, kann es im Baugenehmigungsverfahren keine Baulasteintragung für die Abstandsflächen der geplanten Gebäude vornehmen.</p> <p>6. Zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages, Stand 25.04.2012</p> <p>Grundsätzliches zum Vertrag: Der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrages weicht in wesentlichen Punkten von dem Mustervertrag der Senatsverwaltung für städtebauliche Verträge ab. Hier erscheint eine Überarbeitung des Vertrages und rechtliche Prüfung durch das BA erforderlich.</p> <p>Die Formulierungen im Vertrag sind z.T. nicht eindeutig bzw. nicht Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlt eine klare Aussage zur Übernahme aller Grundstückswchselkosten (Vermessung, Notargebühren, Grunderwerbssteuer...) und zur Sanierung von Altlasten durch den CA Immo, ▪ ist eine Übernahme von Grunddienstbarkeiten auf der öffentlichen Platzfläche aufgrund ihres öffentlichen Charakters nicht erforderlich (siehe § 3, 2. und 3. Satz) ▪ können Aussagen zu Gründungen, Verbau und Ankern innerhalb der öffentlichen Platzfläche erst im Rahmen der Straßenplanung gemacht werden, so dass § 3 Abs. 3 daher entfallen muss. <p><u>Zu den Eigentumsverhältnissen:</u> Zum Vertragsentwurf fehlen die Anlagen 2, 5 und 6, so dass</p>	<p>das Plangebiet ein neuer städtebaulicher Entwurf entwickelt worden, der nur noch in geringem Umfang Abstandsflächen von Gebäuden im Bereich des geplanten Grünzugs vorsieht. Die für eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans notwendigen Voraussetzungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahrens zu klären und sicher zu stellen.</p> <p>Die Hinweise zum städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich hat ein Eigentumswechsel dem städtebaulichen Vertrag zu Grunde liegenden stattgefunden. Darüber hinaus wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens ein vollständig neuer städtebaulicher Entwurf für das Grundstück entwickelt. Hieraus resultiert, dass die Inhalte des städtebaulichen Vertrags neu zu verhandeln sind. Dabei können auch die Hinweise des TLA Beachtung finden.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>insbesondere zu den eigentumsrechtlichen Sachverhalten keine Aussage gemacht werden können. Aus der Formulierung im Teil, Vorbemerkung: „CA Immo ist Eigentümerin wesentlicher Teile der Grundstücksflächen des Vertragsgebiets ...“ wird nicht deutlich, ob noch mit weiteren privaten Eigentümern verhandelt werden muss. Das sollte klarer formuliert werden.</p> <p><u>Zum Erschließungsvertrag:</u> Der Erschließungsvertrag (Teil II) sollte aus dem städtebaulichen Vertrag herausgenommen werden, da das nicht dem Mustervertrag entspricht und die planungsrechtlichen Regelungen für die Erschließung in § 5 des städtebaulichen Vertrages bereits enthalten sind. Ggf. ist § 5 zu ergänzen. Falls erforderlich, ist ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem TLA auf der Grundlage eines Vorentwurfes für die Straßenverkehrsfläche abzuschließen.</p> <p><u>Zur Umgestaltung der Lehrter Straße:</u> Z.Zt. erfolgt eine Aufwertung des Straßenraumes der Lehrter Straße durch öffentliche Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West. Diese Fördermittel sind jedoch nicht ausreichend für die Umgestaltung der Fläche zwischen Stadtplatz und Haupteingang zum Stadion im Fritz-Schloß-Park bzw. sie sind zu diesem Zeitpunkt nicht mehr verfügbar. Das Stadtplanungsamt und TLA hatten bereits frühzeitig CA Immo gebeten, diese Umgestaltung zu finanzieren, zumal in diesem Bereich ohnehin Bauarbeiten durch Medienanschlüsse und Gehwegüberfahrten zu erwarten sind. Daher sollte der Vertrag um Maßnahmen im Abschnitt der Lehrter Straße, der dem Stadtplatz vorgelagert ist, ergänzt werden.</p>	
8.	SenStadtUm XF	08.06.2012	Es wurden diverse Fachbereiche der Abteilung X beteiligt. Von den Beteiligten gab es keine Hinweise oder Einwendungen.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			gen.	
9.	SenStadtUm IX D 14	06.06.2012	<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage des § 47 BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt. Eine Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde bereits durchgeführt. Meine Stellungnahme vom 23.05.2011 dazu liegt vor. Ergänzend gebe ich den nachfolgenden Hinweis:</p> <p><u>Schienenverkehrslärm</u> Schienenabsorber wirken, das ist in der Fachwelt unumstritten, lärmindernd auf das Rollgeräusch von Schienenfahrzeugen. Dies wurde zuletzt umfassend in Pilotprojekten des Konjunkturpakets 2, die auch in Berlin durchgeführt wurden, überprüft. Hierzu liegen auch technische Zulassungen vor. Strittig ist derzeit die Höhe der erreichbaren Pegelminderung. Aus der Vielzahl von Untersuchungen nicht nur aus Deutschland lassen sich Pegelminderungen zwischen 2 und 3 dB(A) ableiten. Angesichts der deutlichen Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den östlichen Fassaden der geplanten Bebauung durch Schienenverkehrslärm sollten daher auch aktive Maßnahmen in Betracht gezogen werden, deren Wirkung nach allen vorliegenden Erkenntnissen unumstritten ist, auch wenn die Höhe der erreichbaren Pegelminderung (noch) nicht richtlinienkonform in der Schallimmissionsprognose nutzbar ist. Dieses Vorgehen ist nicht unüblich und wird bereits sogar in Planfeststellungsverfahren (z. B. dem Neubau der Axel-Springer-Str.) in vergleichbarer Weise angewandt. Sind also Schienenabsorber technisch an dem Gleisabschnitt verwendbar, so sollte ein Einsatz nicht bereits deshalb verworfen werden, weil die Höhe der Pegelminderung dieser Maßnahme derzeit (noch) nicht richtlinienkonform ableitbar ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zu den neuesten Entwicklungen bezüglich der Anerkennung von Pegelminderungen von Schienenabsorbern werden zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren 1-67 kommt eine Berücksichtigung von Schienenabsorbern als aktive Schallschutzmaßnahme dennoch bereits aus formalen Gründen nicht in Betracht. Solange Schienenabsorber nicht vom Eisenbahnbundesamt zugelassen und regelkonform einsetzbar sind, kann eine pegelmindernde Wirkung einer solchen Maßnahme nicht entsprechend berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können nur Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden, die sich an den gängigen Normen und Richtlinien orientieren. Daher wird von einer weiteren Prüfung dieser aktiven Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Baukörperstellung Die schallabschirmende Wirkung der geplanten östlichen Riegelbebauung ist wichtig zur Schaffung ruhiger Bereiche für die übrige Bebauung auf dem Plangebiet. Hier bitte ich das Abwägungsergebnis nochmals angesichts des Urteils des Hessische Verwaltungsgerichtshofs vom 29. März 2012 (s. Anlage) zu überprüfen.	Wird berücksichtigt. Im Ergebnis des im Jahr 2013 durchgeführten Workshopverfahrens für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf favorisiert, der durch weitestgehend geschlossene Fronten zu den Schallquellen den Immissionsschutz gegenüber dem vorangegangenen Konzept optimiert und dadurch im Innern ruhige Fassaden- und Außenwohnbereiche gewährleistet.

Die Auswertung der erneuten Behördenbeteiligung hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Planungsziele für das Plangebiet geändert.

In einem Workshopverfahren im 1. Halbjahr 2013 wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet vorsieht, so dass zukünftig in wesentlichen Teilen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll auch für die Grundstücke Lehrter Straße 26A - 30 (Bestandsgebäude) erfolgen.

Die Grundstücke Lehrter Straße 20 - 22 sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs, sondern sind mit Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1-91b vom 30. Juli 2013 dessen Geltungsbereich zugehörig. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs soll zukünftig zudem um das Grundstück Lehrter Straße 35, eine nördliche Teilfläche des Grundstückes Lehrter Straße 31 sowie eine nördliche Teilfläche des hinter dem Grundstück Lehrter Straße 31 gelegenen Flurstücks 161 eingeschränkt und das Bebauungsplanverfahren gleichzeitig gemäß § 25d BauNVO 1990/2013 neu eingeleitet werden, um zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) im weiteren Verfahren anwenden zu können.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts auch hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zur Erschließung, zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der geplanten Festsetzungen zum Ausgleich überarbeitet und den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und nachfolgend auch der Öffentlichkeit zur weiteren Stellungnahme vorgelegt.

Berlin, 19.12.2013

gez. Spallek

Carsten Spallek
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung

