

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-29

Mit Schreiben vom 27.03.2008 wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. In zwei Stellungnahmen wurden kritische Hinweise bzw. erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz geäußert. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus bis zum 10.06.08 eingingen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (1)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Im Einmündungsbereich Sachsendamm und der vorgesehenen neuen Planstraße sowie in der Torgauer Straße, kommt es zu Kollisionen zwischen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und der Planstraße. Die vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gesichert bzw. verändert werden.</p> <p>Die Veränderungen könnten wie folgt aussehen:</p> <p>Im Bereich der zukünftigen Straßenkreuzungen Sachsendamm sowie der Torgauer Straße und der neuen Planstraße, werden die vorhandenen Telekommunikationslinien (Kabelkanalanlage) tiefer gelegt.</p> <p>In der Planstraße A und Torgauer Straße, sind auf beiden Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,65 m für Telekommunikationslinien vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen. Es befinden sich keine Leitungen im künftigen Baugebiet, sodass keine Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten sind.</p> <p>In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf.</p> <p>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass technische Lösungsvorschläge zum Umgang mit den im Straßenbereich vorhandenen Leitungen gemacht werden.</p> <p>Die Hinweise werden an den zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro Hoffmann-Leichter zur Berücksichtigung bei der weiteren Konkretisierung der Planung weitergegeben.</p>
<p>Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Da sich dieser Bebauungsplan im Stadtumbaugebiet Schöneberg - Südkreuz nach § 141 des Baugesetzbuchs befindet, sind alle Kosten für die Veränderungen und Umverlegungen an den Telekommunikationslinien nicht durch die Deutsche Telekom AG zu tragen.</p>	<p>Die Kosten, die voraussichtlich durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf das Land Berlin zukommen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan regelt jedoch nicht die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen. Einzelfragen im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen werden im Rahmen der Straßenplanung und ihrer Umsetzung geregelt. Aus der Lage im Stadtumbau-Gebiet resultiert keine Pflicht der Gemeinde, jedwede Kosten für Veränderungen an Leitungen wie den</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	Telekommunikationslinien zu übernehmen. Die Regelungen in § 141 BauGB betreffen vorbereitende Untersuchungen und sind für den vorliegenden Sachverhalt nicht relevant.
Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	Sofern im weiteren Bebauungsplanverfahren Baumpflanzungen im Straßenland vorgesehen werden sollten, wird dem Hinweis des Trägers dadurch Rechnung getragen, dass die Breite der Straße so gewählt wird, dass die Baumpflanzungen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern. Der Hinweis betrifft darüber hinaus die Straßenplanung und wird an den zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro Hoffmann-Leichter zur Berücksichtigung bei der weiteren Konkretisierung der Planung weitergegeben.
Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, Folgendes sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB, bei nicht öffentlicher Widmung der Planstraße für beide Gehwegseiten eine Fläche festgesetzt werden soll, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Deutschen Telekom AG belastet werden, – zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten ein Nutzungsvertrag nach § 45 a des Telekommunikationsgesetzes einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau	Die Kostentragung richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und ggf. getroffenen sonstigen Vereinbarungen mit dem Land Berlin und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es ist eine öffentliche Widmung der Planstraße A vorgesehen. Die Vorbereitung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis betrifft keine städtebaulichen Aspekte und kann erst im Rahmen der Umsetzung von Vorhabens auf den Baugrundstücken berücksichtigt werden. Er wird daher an die relevanten Grundstückseigentümer und den für die Straßenplanung zuständigen bezirklichen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde weitergegeben. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Straßenplanung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Er wird an den zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Ver-

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

durch den Erschließungsträger erfolgt.	kehrspanung beauftragte Büro Hoffmann-Leichter zur Berücksichtigung bei der weiteren Konkretisierung der Planung weitergegeben.
--	---

Deutsche Bahn AG (2/15)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz - ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) - ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.</p> <p>Grundstücke, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, dienen dem besonderen Eisenbahnzweck. Es sind planfestgestellte Eisenbahnflächen, die nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken, vorausgesetzt einer positiven Entbehrlichkeitsprüfung, überplant werden dürfen. Diese Flächen sind zu erwerben. Dazu ist eine Kaufanfrage an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kauf von Bahnflächen in geringem Umfang ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nördlich der Ringbahn erforderlich. Die Kaufverhandlungen werden eingeleitet.</p> <p>Auf die planfestgestellten Bahnanlagen, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen, wird in der Planbegründung hingewiesen.</p> <p>Teil des Plangebietes ist auch ein kurzer Abschnitt der Ringbahn. Unterhalb des Bahndamms soll öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Eisenbahnbetriebszweck wird dadurch nicht in Frage gestellt. Zur formellen Sicherung erfolgen im weiteren Bebauungsplanverfahren Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG.</p> <p>Eine Entlassung aus der Planfeststellung ist ggf. für brach gefallene Bahnflächen und die gegenwärtig als Kfz-Werkstatt genutzten Flächen nördlich der Bahntrasse erforderlich, die formell noch als planfestgestellt gelten. Hier ist auf einer Teilfläche die Anlage eines Abschnitts der Planstraße A vorgesehen. Da sich die Flächen partiell im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, ist eine Kaufanfrage bei der Deutschen Bahn AG erforderlich. Mit den Privateigentümern wurde durch das Bezirksamt bereits ein erstes Gespräch geführt.</p>
<p>Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BbgBO kommt.</p> <p>Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 BbgBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.</p>	<p>Nach der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Eine Übertragung auf andere Grundstücke, z.B. auf Bahnflächen, ist nicht vorgesehen. Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	<p>Durch (ausdrückliche) Festsetzung im Bebauungsplan (so genannte erweiterte Baukörperfestsetzung) werden die Abstandsflächen gegenüber den Regelungen der Bauordnung verkürzt. In die Abwägung wird hierbei die vorhandene Bahnanlage eingestellt, bei der aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin davon auszugehen ist, dass sie auch sehr langfristig erhalten bleibt und nicht überbebaut wird.</p> <p>Die Zuwegung nach § 5 der Bauordnung für Berlin zu Bauflächen erfolgt von der Torgauer Straße. Bahnflächen werden hierfür nicht in Anspruch genommen. Hinsichtlich der Erschließung der Nordspitze (öffentliche Parkanlage) sind noch Regelungen zu treffen.</p>
<p>Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen.</p> <p>Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden 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. der Bauherr.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben und ist nicht bebauungsplanrelevant. Er wird daher an den Fachbereich Genehmigen und an den Projektentwickler weitergegeben.</p>
<p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist für den Weg entlang der Bahn ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.</p>	<p>Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen wird gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht wesentlich verändert. Nur auf einem kurzen Abschnitt im Südwesten des Plangebietes soll eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Diese ist im weiteren Verfahren mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.</p>
<p>Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleich gelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft keine bebauungsplanrelevanten Sachverhalte. Die entsprechenden Vorgaben können erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Sie werden daher an den Fachbereich Genehmigen und an den Projektentwickler weitergegeben.</p>
<p>Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben. Er wird daher an den Projektentwickler weitergegeben. Der Projektentwickler ist im direkten Gespräch mit der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der Baulogistik. Regelungen hierzu erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt verändert oder verschüttet werden.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben. Er wird daher an den Projektentwickler weitergegeben.</p>
<p>Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung von Bauvorhaben. Er wird daher an den Projektentwickler weitergegeben.</p>
<p>Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen im Straßenbereich sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird an den für die Planung der Straßen zuständigen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für Begrünungen parallel zur Eisenbahnstrecke u. a. die Bestimmungen der Richtlinien 882.0204 bis 882.0205 sowie 882.0303 der Deutschen Bahn AG zu beachten sind. Danach sind differenziert nach Gehölzarten Mindestabstände von der jeweiligen äußeren Gleisachse zu berücksichtigen (vorgesehene Gehölzpflanzungen "e" entlang des Weges zur Bahn).</p> <p>Die Auswahl der Damm- und Gehölzarten ist so zu treffen, dass die in unseren Breiten heimischen Arten angepflanzt werden.</p> <p>Vor Signalen sind die Sichtflächen freizuhalten, sodass gegebenenfalls ein zusätzlicher Abstand der Gehölze am Gleis erforderlich wird.</p> <p>Kabel- und Rohrtrassen sind freizuhalten, ein Mindestabstand von 2,00 m bei Gehölzbepflanzungen ist einzuhalten. Das Vorhandensein von Kabeln und Leitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Bahnflächen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Gehölzbestände am Gleis unterliegen nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes dem Unterhaltungs- bzw. Instandhaltungsgebot. Durch Pflegemaßnahmen werden diese Vegetationsbestände laufend den geforderten Sicherheitsbestimmungen angepasst. Es wird deshalb auf die Leitlinien zu Instandhaltung des Grüns an der Bahn verwiesen.</p>	<p>Sofern im weiteren Bebauungsplan Festsetzungen zur Pflanzung neuer Bäume aufgenommen werden, werden die genannten Richtlinien der Deutschen Bahn AG und die genannten Mindestabstände berücksichtigt. Im gegenwärtigen Entwurf sind keine Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen vorgesehen. Es ist jedoch beabsichtigt, die Baumreihe entlang der Wannseebahn zu erhalten.</p> <p>Aufgrund ihrer Bedeutung für die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans werden die Hinweise auch an den zuständigen Projektentwickler weitergegeben.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird gebeten, die Richtlinien zur Verfügung zu stellen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf ausgewiesen werden, sind zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zu einander unerlässlich.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf ist bezüglich der vorgesehenen Bereiche, in denen eine Bebauung ermöglicht werden soll, vollständig. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen der nächsten Verfahrensschritte als Träger öffentlicher Belange weiter einbezogen und auf diesem Wege über etwaige Aktualisierungen informiert.</p>
<p>Das Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnanlageplänen im Maßstab 1:1.000 und entsprechende Erläuterungsberichte in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Unterquerung der Ringbahn wird der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG angestrebt. Erste Gespräche mit dem zuständigen Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben stattgefunden. Die Deutsche Bahn AG wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entsprechend informiert. Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung werden der Deutschen Bahn AG die erforderlichen Planunterlagen durch den bezirklichen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind bzw. berücksichtigt werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.</p> <p>Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 1 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) gilt diese für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Änderung an den Schienenwegen. Bereits daraus ergibt sich, dass die Verkehrslärmschutzverordnung keine Anwendung in Bezug auf Verpflichtungen der Deutschen Bahn AG findet. Auswirkungen der vorhandenen Bahnanlagen, die auf die künftige Bebauung im Plangebiet einwirken, werden in die Abwägung eingestellt. Aus dem noch zu erarbeitenden Umweltbericht kann sich ggf. das Erfordernis von Festsetzungen zur Minimierung der Lärmimmissionen ergeben, die jedoch nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG ausfallen werden.</p> <p>Die weiteren Hinweise betreffen lediglich das Verhältnis zwischen der Deutschen Bahn AG und den angrenzenden Grundstückseigentümern und haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.	Auf die Absicht, unterhalb des Bahndammes planungsrechtlich eine öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen wurde bereits hingewiesen. Weitere Abgrabungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht. Da die Hinweise auch die Baudurchführung betreffen, werden sie an den Fachbereich Genehmigen und den Projektentwickler weitergegeben.
--	---

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I A / I B (3)	
Stellungnahme	Auswertung
Zu Kapitel 2.4.7 wird darauf hingewiesen, dass neben den genannten Anlagen auch der Bereich der südlichen Parkanlage noch planfestgestellte Bahnanlage ist.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den entsprechenden Hinweis ergänzt.
Auf den Fortbestand der Gasortsregleranlage, Gashoch- und Mitteldruckleitungen und des 110 kV-Kabels im Geltungsbereich wird nochmals hingewiesen.	Seitens des zuständigen Trägers liegen bisher keine Äußerungen vor, dass ein Erhalt der genannten Gasanlagen erforderlich ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen direkte Gespräche mit dem Eigentümer der Gasanlage und der Gasleitungen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Gespräche werden ggf. weitere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Das 110-kV-Kabel verläuft in einer Tiefenlage, durch die das Bauvorhaben nicht tangiert wird. Darüber hinaus erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Festsetzung einer Fläche, die durch ein Leitungsrecht zu belasten ist, erübrigt sich daher. In der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung für die Behörden- und Trägerbeteiligung wurde auf die Kabeltrasse hingewiesen. Der Hinweis verbleibt auch künftig in der Begründung zum Bebauungsplan.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde (4)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Die Breite der Planstraße A ist entsprechend dem Verkehrsbedarf auszuweisen. Dies muss noch durch Vorlage entsprechender Verkehrsuntersuchungen unterlegt werden. Da nach Punkt 1.1 der Begründung "diese Straße in Verlängerung des ... übergeordneten Grünzuges als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer" dienen soll, muss deren Querschnitt über die ganze Länge (auch unter der Ringbahn und an der Einmündung Torgauer Straße) die gleiche Breite besitzen. Eine verkehrliche Begründung für den unterschiedlichen Querschnitt ist hier nicht erkennbar, da der Verkehr sich innerhalb dieser Strecke nicht ändert.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung wurde beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in die Fassung des Bebauungsplans für die Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein und bilden die Grundlage für die Bestimmung des Querschnitts der Planstraße A.</p> <p>Die Verringerung des Querschnitts der Straße im Bereich der geplanten Unterführung resultiert nicht aus einem veränderten Verkehrsbedarf, sondern vielmehr insbesondere daraus, dass innerhalb des Straßenquerschnitts auch die Grünverbindung realisiert werden soll. Eine Begründung im Bereich der Unterführung ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Auch bei der Torgauer Straße ist zunächst abzuklären, welchem Verkehrsbedürfnis die Straße in Zukunft dienen soll. Findet hier Fahrzeugverkehr statt, ist zu prüfen, inwieweit dieser konfliktfrei mit dem bereits heute schon erheblichen Fahrrad- und Fußgängerverkehr durchgeführt werden kann. Derzeit steht diese Straße nur dem Anliegerverkehr zur Verfügung und hat keine ausreichende Breite im Gehwegbereich. Hierzu wird auf das damalige Gutachten des Büros GIVT verwiesen, das die derzeitige Breite (an der engsten Stelle 7,00 m) für die geplante Nutzung als kritisch angesehen hatte. Auch bei diesem neuen Vorhaben sollte eine Verkehrsuntersuchung als Grundlage für die Ausweisung der Straßenfläche dienen; eine neue Querschnittsaufteilung mit einer anderen Breite entsprechend der Nutzung könnte erforderlich werden.</p> <p>Die Größe des Einmündungsbereiches Torgauer Straße / Planstraße A sollte auch im Zusammenhang mit der Weiterführung der Torgauer Straße als Grünfläche überprüft werden. Die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Verkehrsfläche an dieser Stelle ist derzeit nicht ersichtlich.</p>	<p>Die entsprechende Klärung ist Gegenstand der beauftragten Verkehrsuntersuchung. Hierbei wird auch der Fußgänger- und Radfahrverkehr von der Schöneberger Insel zum S-Bahnhof Schöneberg berücksichtigt. Die Haupteinschließung des geplanten Kerngebietes soll über die Planstraße A erfolgen.</p> <p>Die Torgauer Straße wurde im bisherigen Bebauungsplanentwurf entsprechend der bisherigen Abgrenzungen als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Es erfolgt hier nach den bisherigen Überlegungen insofern keine Verbreiterung. In Abhängigkeit vom Vorentwurf für die Planstraße A kann es auch in diesem Bereich aufgrund der Konkretisierung der Straßenplanungen zu Veränderungen im Bebauungsplanentwurf kommen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Finanzielle Auswirkungen</p> <p>Der Hinweis auf die Möglichkeit einer Teilfinanzierung aus Erschließungsbeiträgen ist zwar richtig, jedoch müssen die Mittel vom Bezirk vorfinanziert werden und fließen erst nach Veranlagung nach mehreren Jahren an den Bezirk zurück. Es wird eine Einstellung im Haushaltsplan erforderlich und die Mittel müssen dem Fachbereich zur Verfügung gestellt werden. Dies kann frühestens mit der Anmeldung des Haushaltsplanes 2010 erfolgen.</p>	<p>Einzelheiten zur Finanzierung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren abgestimmt. Die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen wird bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung, spätestens bis zum Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans abschließend gesichert. Die Hinweise des Trägers finden hierbei Berücksichtigung.</p> <p>Da beabsichtigt ist, die Planstraße A vor 2010 zu realisieren, wird derzeit angestrebt, die Finanzierung durch den Projektentwickler vorzunehmen.</p>
<p>Grundsätzlich wäre zu präferieren, dass der Investor über einen städtebaulichen Vertrag die Herstellung der Straße nach den Anforderungen an eine öffentliche Straße übernimmt und der Bezirk Tempelhof-Schöneberg die Straße nach Fertigstellung als öffentliche Straße in das Eigentum des Landes Berlin in die Unterhaltung übernimmt.</p> <p>Auch der Investor würde zu den Anliegern gehören und zu den Erschließungsbeiträgen anteilig veranlagt werden müssen.</p>	<p>Die dargestellte Vorgehensweise wird auch vom Plangeber bevorzugt. Entsprechende Gespräche wurden aufgenommen. Allerdings ist der Entwickler der Baugrundstücke im Plangebiet voraussichtlich nicht einziger Anlieger der Straße. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen weitere Abstimmungen zur Sicherstellung der Finanzierung, die bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen sein sollen.</p>
<p>Zu einer Finanzierung aus Mitteln zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur wird auf eine Stellungnahme der Wirtschaftsverwaltung verwiesen, die als Voraussetzung für die Förderfähigkeit, "die überwiegende Nutzung des Areals durch produzierende Unternehmen/KMU und wirtschaftsnahe Dienstleister" erfordert. Dies ist nach dem vorliegenden Konzept nicht gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend ergänzt.</p>

Senatsverwaltung für Finanzen (5)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Dem Entwurf des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass bei der Realisierung Kosten für das Land Berlin entstehen.</p> <p>Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen ist daher die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie</p>	<p>Die auf das Land Berlin aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zukommenden Kosten werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und in der Begründung dargelegt. Hierbei werden auch mögliche "Planungsschäden" nach § 39 ff des Baugesetzbuchs berücksichtigt.</p> <p>Die für die Realisierung der Planstraße A erforderlichen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin. Mit einem Privateigentümer und der Deutschen Bahn AG wird eine einvernehmliche</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).</p>	<p>Lösung hinsichtlich des Erwerbs von Grundstücken angestrebt.</p> <p>Sofern erforderlich, werden die jeweiligen Kosten in die entsprechenden Haushaltspläne eingestellt.</p>
---	--

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E (6)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf 7-29 bestehen keine Bedenken. Zu den aufgeführten Fragestellungen im Rahmen des zu erarbeitenden Umweltberichtes liegen keine Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Verfahren die artenschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt werden.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Aspekte sind Gegenstand der weiteren Bestandsaufnahme und fließen in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans ein. Gegenwärtig finden Untersuchungen zu Flora, Vögeln, Fledermäusen und Reptilien statt.</p>

Landesdenkmalamt (7)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Durch den Bebauungsplan 7-29 sind Belange des Denkmalschutzes erheblich und vorrangig berührt, welche nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln) bei der Planung einzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen sind. Der Denkmalbereich sowie die Einzeldenkmale sind nachrichtlich in die weitere Planung aufzunehmen und nachrichtlich zu kennzeichnen.</p> <p>Für die denkmalgeschützten Bauten ist im Bebauungsplanverfahren auf die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Belange insbesondere auf den Umgebungsschutz unter Berücksichtigung und Beachtung des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin deutlich hinzuweisen.</p> <p>Die vorhandenen o. g. Denkmalbereiche (Gesamtanlage) und Baudenk-</p>	<p>In der Planzeichnung sind die im Plangebiet vorhandenen Denkmale und der Denkmalbereich entsprechend der Denkmalliste des Landes Berlin in Verbindung mit der Denkmalkarte vollständig nachrichtlich übernommen.</p> <p>Bis auf eine Ausnahme werden alle Baudenkmale durch Baugrenzen eng umfahren und die vorhandenen Geschosshöhen auch als Planungsziele definiert. Dies unterstützt den Erhaltungsgedanken des Denkmalschutzgesetzes planungsrechtlich. Die entsprechende Darstellung soll auch im weiteren Verfahren bis zur Festsetzung des Bebauungsplans beibehalten werden.</p> <p>In Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Abgrenzung des Denkmalbereiches</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>mäler sind gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig zu kennzeichnen. Zur abschließenden Beurteilung ist zum Bebauungsplanentwurf 7-29 eine klare Kennzeichnung vom Vorhandensein aller Kulturgüter erforderlich. Ohne diese inhaltliche Ergänzung wären die an der künftigen Planung Beteiligten zum vorliegenden Entwurf nur unzureichend informiert.</p> <p>Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen in dem betroffenen Gebiet keine Boden- oder Gartendenkmale. In dem ausgewiesenen Planungsgebiet und seinem Wirkungskreis befinden sich mehrere Baudenkmale sowie Denkmalbereiche (Gesamtanlagen), die nach dem § 2 Abs. 2 und 3 DSchGBln geschützt sind.</p>	<p>mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und entsprechend des Abstimmungsergebnisses in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>Die Planungsabsicht stößt nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten auf grundsätzliche Ablehnung.</p> <p>Aus konservatorischer Sicht verbauen die geplanten, gegenüber dem Bestand deutlich höheren Neubaureihen vollständig den Blick auf die geschützten Denkmale und stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der stadträumlichen Wirkung sowie des Erscheinungsbildes der Baudenkmale und Denkmalgruppen dar. Sowohl gegenüber den Denkmalen der Gasversorgung als auch gegenüber den umliegenden Altbauquartieren stellt der geplante Maßstabssprung eine unerträgliche Beeinträchtigung für die historische Stadttopografie dar.</p> <p>Überdimensionierte Bauvorhaben, die die Baudenkmale "verzweigen", stoßen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten auf grundsätzliche Ablehnung, weil hierdurch ihre Wahrnehmung verstellt und zerstört wird.</p> <p>Die Neubauten sollen sich zwischen 35 und 65 Meter unmittelbar neben den Baudenkmalen erheben. Damit überragen sie die marginalisierten Baudenkmale um das Mehrfache. Die geplanten Neubauten überragen überdies auch in der weiteren Umgebung die historische Mietshausbebauung mit ihrer für Berlin charakteristischen Traufhöhe.</p> <p>Insbesondere das überdimensionierte Volumen und die dominierende Höhenentwicklung stoßen auf grundsätzliche denkmalpflegerische Bedenken.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und fließen in die weitere Abwägung zum Bebauungsplan ein.</p> <p>Die Neubaureihe entlang der Ebersstraße verstellt den Blick von den Gebäuden der Ebersstraße auf vorhandene Einzeldenkmale. Allerdings befinden sich parallel zur Trasse der Wannseebahn auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt Gebäude, die entsprechende Sichtbeziehungen unterbinden. Die städtebaulich wichtigen Sichtachsen werden durch die geplanten Festsetzungen von Bebauung freigehalten. Sowohl von der Albertstraße, als auch von der Torgauer Straße und vom Sachsenamm bleibt der Gasometer weiterhin gut sichtbar.</p> <p>Die Hinweise zu den Gebäudehöhen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren kritisch geprüft. Städtebauliches Ziel ist es, eine dem Standort entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die künftigen Gebäude einen Abstand von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einhalten, mit dem verhindert wird, dass der Eindruck entsteht, die denkmalgeschützten Gebäude würden von der Neubebauung bedrängt. Aufgrund der Hinweise des Landesdenkmalamtes wird das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die künftigen Festsetzungen bilateral mit dem Landesdenkmalamt abstimmen. Ziel ist es hierbei, bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein Einvernehmen über die weitere Vorgehensweise herzustellen, wie das städtebauliche Konzept mit den Denkmalbelangen harmonisiert werden kann.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Auf erhaltenswerte städtebauliche Zusammenhänge sollte Rücksicht genommen werden. Diese unterstützen die denkmalgerechte Sicherung und Erhaltung bzw. Entwicklung des gesamten Planungsgebietes mit seinem Wirkungskreis.</p>	
<p>Der Verlust von Denkmalsubstanz ist nicht hinnehmbar. Gegen den Abriss und die Umsetzung des Baudenkmals an der Bahntrasse bestehen aus der fachlichen Sicht der Denkmalpflege schon wegen der Ortsgebundenheit eines Baudenkmals, wegen seiner charakteristischen Stellung innerhalb des Denkmalsensembles sowie wegen des damit verbundenen Substanz- und Authentizitätsverlustes grundsätzliche Bedenken. Ein höheres Interesse, das einen derartigen willkürlichen Umgang mit einem Baudenkmal rechtfertigen oder gar erfordern würde, ist nicht erkennbar.</p>	<p>Grundsätzlich wird die Auffassung des Trägers geteilt. Die Überplanung des denkmalgeschützten Magazingebäudes (Haus 11) im Süden des Bebauungsplangebietes durch einen 35 Meter hohen Baukörper widerspricht dem Denkmalschutzrecht. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nach Mitteilung des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg das sog. Haus 11 zu Beginn der Gaswerksnutzung bis 1890 als Gasreinigerhaus genutzt wurde. Aufgrund der bisher angenommenen Nutzung des Gebäudes als Bürohaus erfolgten bisher keine Bodenuntersuchungen im Gebäude bzw. in dessen näherem Umfeld. Der Projektentwickler wird daher aufgefordert, eine Untersuchung der Bodenbelastungen im Südteil des künftigen Kerngebietes, insbesondere im Bereich des denkmalgeschützten Hauses 11 zu veranlassen und nachzuweisen, dass zur adäquaten Sanierung der Bodenbelastungen eine Abtragung des denkmalgeschützten Gebäudes erforderlich ist. Sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird, muss eine Güterabwägung zwischen einer Sanierung der Bodenbelastungen und einer Abtragung des Gebäudes getroffen werden. Da ein Belassen der Bodenbelastungen der künftigen öffentlichen Nutzung des Geländes widerspricht, würde unbeschadet einer denkmalrechtlichen Genehmigung, einer Translozierung des Gebäudes an einen anderen Standort auf dem Grundstück der Vorzug gegenüber einem ersatzlosen Abriss gegeben. Für diesen Fall wird vertraglich gesichert, dass das Baudenkmal in seiner Originalsubstanz nach einem mit den Denkmalschutzbehörden bis zur Trägerbeteiligung abgestimmten Verfahren an den neuen Standort versetzt wird. Gleichzeitig erfolgt eine Sicherung der Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer / Projektentwickler. Hinsichtlich dieser Vorgehensweise wird ein Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt angestrebt. Hierzu werden Gespräche aufgenommen, sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Nach dem Bebauungsplanentwurf sollen Baugruben für den Neubau von Tiefgaragen direkt bis vor die Außenwände der Baudenkmale ausgehoben werden. Die Beschädigung der Denkmalsubstanz durch Senkungen ist damit vorprogrammiert.</p>	<p>Aufgrund der erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen ist es voraussichtlich ohnehin erforderlich, Abgrabungen vorzunehmen, die bis an die denkmalgeschützten Gebäude herangehen.</p> <p>Der Projektentwickler bzw. künftige Bauherren müssen daher bereits im Zuge der Bodensanierung sicherstellen, dass die vorhandenen Baudenkmale nicht in ihrer Substanz gefährdet werden und Bauschäden ausgeschlossen werden. Es ist beabsichtigt, mit dem Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7-29 abzuschließen, in dem dieser sich dazu verpflichtet, dieses zu gewährleisten und die entsprechende Verpflichtung auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen.</p> <p>Die Ermöglichung von Tiefgaragen in den Bereichen, in denen der Bodenaushub erfolgt ist, bedeutet keine zusätzliche Gefährdung der Baudenkmale.</p>
<p>Übergeordnete Interessen, die eine Zurückstellung konservatorischer Interessen erforderlich machen könnten, sind nicht erkennbar. Die Verwertungsinteressen des potenziellen Investors an einer höchstmöglichen Ausnutzung des Grundstücks sind kein öffentliches Interesse, das gegenüber dem Interesse der Allgemeinheit an der Denkmalerhaltung Vorrang verlangt.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange des Denkmalschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt. Hierbei wird angestrebt, Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen. Die Auffassung, dass ein höchstmögliches Verwertungsinteresse kein öffentliches Interesse darstellt, dass die Zurückstellung konservatorischer Interessen erfordert, wird geteilt.</p>
<p>Nach § 11 DSchG Berlin bedarf jegliche Maßnahme, die diese Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, d. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf die Baudenkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis. Daher sollte bei der weiteren Planung durch nachrichtliche Übernahme auf diese Genehmigungspflicht hingewiesen werden.</p>	<p>Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wehrbereichsverwaltung Ost (8)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Durch den Bebauungsplan 7-29 werden militärische Belange beeinträchtigt. Dem Planungsvorhaben wird daher in der vorliegenden Form nicht zugestimmt. Unter Auflagen ist eine Realisierung jedoch vorstellbar.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von weniger als 3 km zur Luftverteidigungsanlage Tempelhof.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Luftverteidigungsanlage wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>In den Bereichen der Gebäude, die in der Radarsicht (oberhalb von ca. 50 m über Grund) sind, ist eine nicht unerhebliche Belastung sich dort aufhaltender Personen zu erwarten, da die Radaranlage den HF-Impuls mit 25 kW abstrahlt. Nach dem Prinzip des Faraday'schen Käfigs sollten Personen, die sich zukünftig in dem im Gasometer geplanten Gebäude aufhalten, nicht von der HF-Strahlung des Radars Tempelhof getroffen werden. Um aber auch dort ein Restrisiko auszuschließen, erscheinen gutachterliche Untersuchungen vor bzw. Strahlenschutzmessungen nach dem Bau des Gebäudes durchaus ratsam.</p>	<p>Die potenzielle Belastung von Personen in der künftigen Bebauung im Gasometer wird Gegenstand des Umweltberichtes. Hierzu soll ein Gutachten in Auftrag gegeben werden, um abzuschätzen, ob es zu einer Belastung kommt, und welche Maßnahmen ggf. erforderlich sind, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gegebenenfalls wird ergänzend eine Verpflichtung der Bauherren zur Durchführung einer Messung auch nach dem Bau des Gebäudes in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>
<p>Bei einer geplanten Bauhöhe von 65 m über Grund ragen die entsprechenden Gebäude bis zu 15 m in die Radarsicht hinein.</p> <p>Von den Gebäuden in der Radarsicht geht ein Störpotenzial (Abschattungen) aus, das sich durch die sehr dichte Anordnung der Gebäude zu einer radartechnisch und operationell nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung überlagert.</p> <p>Wird die Gesamtbauhöhe der Gebäude auf 89 m über Normalhöhennull begrenzt (ausgenommen ist hiervon der unter Denkmalschutz stehende Gasbehälter "Schöneberger Gasometer" mit dem geplanten Innengebäude), sind beide oben skizzierten "Störungen" ausgeschlossen.</p>	<p>Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich auf ein Gelände im Umkreis von 2,5 km um die Radaranlage. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,8 km von der Radaranlage und damit außerhalb des Anlagenschutzbereiches. Nach telefonischer Auskunft des Trägers liegt das Plangebiet damit jedoch im sogenannten Interessenbereich, der ein Gebiet in einem Umkreis von 35 km um die Radaranlage umfasst.</p> <p>Eine Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet (mit Ausnahme des Gasometers und der Bebauung im Gasometer) auf 89 m über NHN (dies entspricht einer Höhe von ca. 48 bis 50 m über Gelände widerspricht den städtebaulichen Zielen. Gleichwohl werden die Höhen der einzelnen Gebäude im weiteren Bebauungsplanverfahren nochmals überprüft.</p> <p>Das Ergebnis der Prüfung wird mit der Wehrbereichsverwaltung bzw. den zuständigen Dienststellen der Bundeswehr erörtert. Sofern erforderlich, wird ein Gutachten erstellt, um die konkrete Beeinträchtigung zu ermitteln. Sofern technische Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung oder Fassadenmaterialien) erforderlich sind, um eine Beeinträchtigung der Radarsicht</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	zu vermeiden, können diese im weiteren Verfahren vertraglich gesichert werden.
--	--

Berliner Feuerwehr (9)	
Stellungnahme	Auswertung
keine Bedenken	entfällt

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (10)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Hinweis zur Entwässerung</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.</p> <p>Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.</p> <p>Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen können nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Der Hinweis richtet sich an den Projektentwickler und wird an diesen weitergegeben.</p> <p>Das Ziel, die Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zu minimieren, wird an den Projektentwickler weitergegeben und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein.</p>
<p>Niederschlagswasserversickerung</p> <p>Auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen.</p> <p>Mit Bezug auf vorhandene Aufschüttungen und Altlasten ist eine Versicke-</p>	<p>Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, Flächen oder Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser festzusetzen. Die gesetzlichen Regelungen sind insoweit ausreichend, um eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken im Plangebiet sicherzustellen. Nach § 36 a des Berliner Wassergesetzes soll, "soweit</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>zung des anfallenden Niederschlagswassers zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich erst nach Durchführung ausreichender Sanierungsmaßnahmen in den Versickerungsbereichen möglich.</p> <p>Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und erlaubnisfähigen Versickerung ist von einem Fachplaner ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. Bei der Planung von Entwässerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA - A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.</p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass Versickerungsanlagen nicht mit Bäumen bepflanz werden.</p>	<p>eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange" (z.B. Bodenbelastungen) nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes wird geprüft, ob aus einem etwaigen Eingriff in Natur und Landschaft ein Erfordernis für die Festsetzung entsprechender Maßnahmen resultiert.</p> <p>Der Hinweis auf das Erfordernis eines Regenbewirtschaftungskonzeptes wird an den Projektentwickler weitergegeben. Es wird angestrebt, dieses im Entwurf bis zur Behördenbeteiligung erarbeiten zu lassen.</p>
<p>Grundwasserbenutzungen und Tiefbau</p> <p>Die Geländeoberkante (GOK) des Plangebietes liegt im Mittel bei ca. 41,00 m über NHN, der aktuelle Grundwasserstand bei 32-33 m NHN.</p> <p>Aufgrund des Flurabstandes von ca. 8-10 m unter Geländeoberkante und der Begrenzung der Tiefgaragen auf ein Niveau von maximal 9,0 m unter Geländeoberkante, soll nach der Begründung zum Bebauungsplan ein Eingriff in das Grundwasser vermieden werden.</p> <p>Nach den geologischen Verhältnissen ist jedoch mit Schichtenwasser zu rechnen. Dieses muss ggf. gefördert und abgeleitet werden. Aufgrund der Ausweisung des Gebietes als Altlastenfläche sind bei einer Grundwasserförderung Belastungen des Förderwassers zu erwarten. Das Grundwasser muss vor einer Ableitung ggf. gereinigt werden.</p> <p>Wenn eine Grundwasserförderung vorgenommen werden muss, ist diese nach §§ 2, 3 und 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz (BWG) erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde - II D 1- zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis auf mögliches Schichtenwasser und die im Zusammenhang mit den Bodenbelastungen daraus resultierenden Anforderungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Zur Beseitigung der Bodenbelastungen werden zwischen dem Projektentwickler und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Sanierungsvereinbarungen geschlossen. In den als Grundlage der Altlastensanierung zu erarbeitenden Sanierungsplänen wird üblicherweise auch der Umgang mit Schichtenwasser mit berücksichtigt. Der Hinweis wird an den Fachbereich Umwelt des Amtes für Natur und Umwelt und den Projektentwickler weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht einer Grundwasserförderung wird an den Projektentwickler weitergegeben. Eine besondere Erwähnung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X OA (11)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben.</p> <p>Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.</p> <p>Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Projektentwickler weitergegeben.</p>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X OB (11)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Nuon Stadtlicht GmbH, Egelisstraße 21, 13507 Berlin, Telefon 030 / 40902281 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <p>Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zulasten des Verursachers.</p> <p>Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (vgl. BerlStrG).</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Straßenplanung. Sie werden an den FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und das mit der Planung der Straße beauftragte Büro weitergegeben. Ein Erfordernis für Festsetzungen im Bebauungsplan resultiert aus den Hinweisen nicht.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.</p> <p>In der Planung ist zu berücksichtigen, dass in der Torgauer Straße die Beleuchtung gerade erneuert worden ist.</p> <p>Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Straßenausbaubeitragsgesetz wird, soweit einschlägig, bei der Finanzierung und Kostentragung von Maßnahmen berücksichtigt.</p>
---	---

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X OI (11)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Von den Planungen werden zwei Bauwerke erfasst, für die SenStadt X OI zuständig ist. Es handelt sich um die Friedrich-Gerlach-Brücke und um ein Stützbauwerk, das nordöstlich an die Brücke anschließt. Beide Ingenieurbauwerke liegen im Eigentum und der Unterhaltungslast des Bundes, für den das Land (hier SenStadt X OI) im Rahmen der Auftragsverwaltung nach Artikel 90 Grundgesetz tätig ist.</p> <p>Da der Bebauungsplan mit vorliegendem Bearbeitungsstand noch keine Angaben zur Planstraße A, wie genaue Lage, Aufteilung der Straßenverkehrsfläche usw. enthält, sind die Auswirkungen auf die beiden Bauwerke nicht einschätzbar.</p> <p>Insofern kann für die weitere Bearbeitung nur folgender Hinweis gegeben werden:</p> <p>Die Lage und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist so zu wählen, dass die Fahrbahn der Planstraße A erst hinter dem Brückenende der Friedrich-Gerlach-Brücke in den Sachsendamm einmündet. Ein Überfahren des Brückengehnbereichs scheidet aus.</p> <p>Die weiteren Planungen für die Planstraße A sind in Bezug auf den Einmündungsbereich in den Sachsendamm wegen der beiden Ingenieurbauwerke mit SenStadt X OI abzustimmen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird die (Vor-)Entwurfsplanung für die Planstraße A erarbeitet. Die Stellungnahme wurde an das beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben. Die Hinweise fließen in die Planung ein. Auf Grundlage der (Vor-)Entwurfsplanung, die im Vorfeld des nächsten Verfahrensschrittes mit dem Träger abgestimmt wird, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Die Planstraße A wird die Bahnanlagen kreuzen. Zu Art und Größe des erforderlichen Kreuzungsbauwerks fehlen in den Unterlagen noch Angaben. Aus diesem Grund kann momentan nicht eingeschätzt werden, welche Auswirkungen auf SenStadt X OI zukommen.</p> <p>Grundsätzlich liegen Bahnüberführungen über Straßen im Eigentum und der Unterhaltungslast der überführten Bahn. Die Gestaltung des Kreuzungsbauwerks könnte aber auch dazu führen, dass Teile davon dem Straßenbaulastträger zugeordnet werden. Ein Beispiel wäre, wenn im Bereich der Bahnbrücke die Durchfahrthöhe für Straßenfahrzeuge nicht ausreicht, sodass die Planstraße A tiefer gelegt und in einem Trogbauwerk geführt werden muss.</p> <p>Solch ein Trogbauwerk käme in die Unterhaltungslast des Landes Berlin und zu SenStadt X OI. Für die Planungen der Kreuzung zwischen Planstraße A und Ringbahn sind spätere Zuständigkeiten einschließlich der finanziellen Auswirkungen zu beachten.</p>	<p>Es ist vorgesehen, den vorhandenen Bahndamm der Ringbahn zu unterqueren. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass entsprechend ähnlich gelagerten Fällen die entsprechenden Grundstücke im Eigentum der Deutschen Bahn AG bleiben. Das Erfordernis eines Trogbauwerkes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Nach Vorliegen der Vorentwurfsplanung werden die Zuständigkeiten durch den für die Straßenplanung federführenden FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt.</p> <p>Im Hinblick auf die Unterhaltung der künftigen Unterführung werden finanzielle Regelungen zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG erforderlich. Zur Finanzierung der entstehenden Kosten soll eine Vereinbarung mit dem Projektentwickler erfolgen. Soweit dem Land Berlin Kosten entstehen, werden die erforderlichen Vorbereitungen getroffen, um die Kosten in den jeweiligen Haushalt einzustellen.</p>
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter der Nr. 2.4.7. die planfestgestellten Anlagen im Plangebiet genannt. Hier werden nur die Ringbahn und die sogenannte Wannseebahn erwähnt. Nicht genannt ist die östlich an das Plangebiet angrenzende bahneigene Fläche. Hierzu ist keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt, sodass es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage handelt. Der Erläuterungsbericht wäre entsprechend zu ergänzen. Soweit hier bekannt ist, wird eine Freistellung nicht angestrebt, da es Planungen für die S 21 gibt.</p> <p>Die Autobahn als planfestgestellte Anlage findet ebenso keine Erwähnung im Erläuterungsbericht unter der Nr. 2.4.7. Hierzu wäre eine Ergänzung erforderlich. Die Planung der Planstraße A überlagert die planfestgestellte Autobahn im Bereich der Friedrich-Gerlach-Brücke.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf die östlich angrenzende planfestgestellte Bahnfläche ergänzt.</p> <p>Ein Hinweis auf die planfestgestellte BAB wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p>Die geplante öffentliche Parkanlage an der Nordspitze des Planungsbereichs ist verkehrlich nicht erschlossen, denn sie ist nicht von Flächen des Landes Berlin aus erreichbar.</p> <p>Im Westen schließt Bahngelände an, im Süden wird die Fläche vom Kerngebiet begrenzt, im Osten schließt eine private Fläche (Deutsche Bahn</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Erschließung der öffentlichen Parkanlage an der Nordspitze aufgrund des Nutzungsvertrages mit der Deutschen Bahn AG als gesichert angesehen werden. Problematisch ist jedoch die jederzeitige Kündbarkeit dieses Vertrages.</p>

AG) an. Die öffentliche Parkanlage läge eigentumsrechtlich auf einer "Insel". Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des beabsichtigten Ankaufs der Fläche für die öffentliche Parkanlage besteht Klärungsbedarf in Bezug auf Eigentumsrecht, Grundstücksfragen etc.

Die östlich des Planungsgebietes befindliche bahneigene Fläche ist vom Bezirk als Parkanlage hergerichtet worden. Sie wird von der Allgemeinheit benutzt. Grundlage ist ein Nutzungsvertrag zwischen dem Bezirk und der Bahn. Dieser ist jedoch jederzeit kündbar, sodass keine fundierte Rechtsgrundlage für die Zugänglichkeit zur geplanten öffentlichen Parkanlage vorhanden ist. Das wird auch aktuell, wenn die Planungen für die S 21 vorangetrieben werden.

Für den Zuständigkeitsbereich von SenStadt X OI könnten sich aus der "Insellage" der öffentlichen Parkanlage neue Arbeitsfelder ergeben, z.B. wenn die angrenzenden Bahnstrecken mittels Brücke überwunden werden sollen. Hierzu wären öffentlich-rechtliche Voraussetzungen und planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Soweit bekannt, gab es bereits vor 20 Jahren konkrete Planungen für eine Wegeverbindung von der Roßbach- zur Ebersstraße. Wie den Veröffentlichungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 7:-29 zu entnehmen war, steht ein Fußgängersteg wieder zur Diskussion. Für Fußgängerbrücken über Bahnanlagen, die der Verlängerung einer öffentlichen Straße oder zur Verbindung derselben dienen, wäre eine Darstellung im Bebauungsplan durch Kreuzsignatur erforderlich, da für die Brücke ansonsten keine planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird.

Konkrete Planungen oder planungsrechtliche Vorbereitungen zum Bau der S 21 sind bisher nicht erfolgt. Nach dem Stadtentwicklungsplan Verkehr handelt es sich um Planungen, die mittel- bis langfristig (bis 2030) zum Tragen kommen.

Da die künftige S 21 zudem in diesem Bereich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans unterirdisch geführt werden soll, ist nicht ausgeschlossen, dass auch künftig eine oberirdische Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage gegeben sein kann.

Daher wird eine auch langfristig tragfähige Erschließung der öffentlichen Parkanlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestrebt. Eine Klärung soll bis zum Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Die Planbegründung wird entsprechend konkretisiert.

Die vor 20 Jahren getroffene Vereinbarung wurde zwischen der Verwaltungsstelle des ehemaligen Reichsbahnvermögens und dem Bezirksamt Schöneberg getroffen. Der damals vereinbarte Standort für die Überquerung ist heute nicht mehr aktuell. Daher müsste eine entsprechende Querung der Wannseebahn neu verhandelt werden. Vorrangig verfolgt wird gegenwärtig jedoch eine Sicherung der Erschließung von Osten (Schöneberger Insel). Hierfür ergeben sich mehrere Optionen. Denkbar ist insbesondere ein Erwerb der (ehemaligen) Bahnflächen durch das Bezirksamt und Festsetzung einer oberirdischen öffentlichen Parkanlage oder eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bei gleichzeitiger planungsrechtlicher Sicherung einer Brückenverbindung.

Sofern ein Ingenieurbauwerk zur Erschließung der öffentlichen Parkanlage erforderlich wird, wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entsprechend der Zuständigkeitsverteilung im Land Berlin in die weiteren Abstimmungen einbezogen.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Die östliche Begrenzung des Plangebietes ist von einem Stützbauwerk überlagert. Das Bauwerk grenzt das auf einem Damm befindliche Gelände außerhalb des Planungsbereichs gegenüber der tiefer liegenden Fläche der zukünftigen öffentlichen Parkanlage ab. Der Höhenunterschied beträgt schätzungsweise bis 2,00 m.</p> <p>Über Eigentumsverhältnisse und den Zustand des Stützbauwerks ist hier nichts bekannt. Im Rahmen der Planungen ist die Zuständigkeit für dieses Bauwerk zu regeln. Eventuelle finanzielle Folgen für das Land Berlin sind zu beachten.</p>	<p>Da sich das Stützbauwerk zu wesentlichen Teilen an der Grundstücksgrenze zwischen den ehemaligen Bahnanlagen und Privateigentum befindet, sind finanzielle Folgen für das Land Berlin nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die künftige östliche Grundstücksgrenze der öffentlichen Parkanlage erfolgt eine Berücksichtigung des Hinweises im Rahmen des Vertrages zur Übernahme des Grundstückes durch das Land Berlin. Da das Stützbauwerk der Sicherung des ehemaligen Bahndamms dient, ist davon auszugehen, dass es nicht Teil des für die öffentliche Parkanlage auf der Nordspitze erforderlichen Grundstückes ist und daher in diesem Zusammenhang nicht an das Land Berlin übertragen wird. Sofern das angrenzende, gegenwärtig als öffentliche Grünanlage genutzte Grundstück ebenfalls durch das Land Berlin erworben werden sollte, werden der Zustand der Mauer und der ggf. erforderliche Instandsetzungsbedarf im Rahmen des Grundstückskaufs berücksichtigt.</p>
<p>Es wäre auch zu prüfen, ob im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage weitere Ingenieurbauwerke z.B. an der Seite der sogenannten Wannseebahn bestehen und wie damit in Zukunft umgegangen werden muss.</p>	<p>Die entsprechende Prüfung erfolgt im Zuge der vertraglichen Regelungen zur Übernahme des Grundstückseigentums durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Regelungsbedarf im Bebauungsplan resultiert daraus nicht.</p>

<p>Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsberatung / -förderung, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten (12)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>Aus Sicht der Wirtschaftsberatung bestehen keine Bedenken gegen die derzeitigen Planvorstellungen. Sie werden ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>entfällt.</p>

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt (13/14)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Emissionen – S-Bahn</p> <p>Durch die neu geplanten Häuser auf dem GASAG-Gelände ist durch Reflexion eine Erhöhung des Verkehrslärmpegels (Schienenverkehr) zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die Wohnhäuser Ebersstraße 75 bis 88. Weiterhin könnte es beim Vorbeifahren der S-Bahn durch Reflexionen an den geplanten Häusern in Verbindung mit den Baulücken zu auffälligen Geräuschen kommen. Eine Rücksprache mit einem Vertreter des Eisenbahnbundesamtes hat ergeben, dass auch aus seiner Sicht mit der Erhöhung des Verkehrslärms durch den Schienenverkehr zu rechnen ist. Abwehransprüche gegenüber der Bahn sind in diesem Fall nicht angezeigt, da die Verschlechterung der Situation hier auf den Neubau der geplanten Gebäude zurückzuführen ist.</p> <p>Im Rahmen der Planung ist es erforderlich ein Fachgutachten zu erstellen, in welchem mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden. Im Fall von Grenzwertüberschreitungen sollten insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Bewertungsgrundlage des Gutachtens ist die 16. BImSchV.</p>	<p>Mögliche Reflexionen der Lärmemissionen durch die S-Bahn sowie das Auftreten von auffälligen Geräuschen werden u. A. Gegenstand des Fachgutachtens zu den Lärmemissionen. Sofern Grenzwertüberschreitungen festgestellt werden, werden auch Vorschläge für passive – wenn es die räumliche Situation zulässt, auch aktive Schallschutzmaßnahmen – erwartet.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Abwehransprüche gegenüber der Bahn wird die Auffassung des Fachbereichs Umwelt geteilt.</p> <p>Die Bewertungsgrundlage wird in Abstimmung mit den Fachgutachtern noch abschließend festgelegt, da seitens der Deutschen Bahn AG ausdrücklich betont wurde, dass die 16. BImSchV nicht Grundlage der Bewertung sein könne. Es wird die Auffassung nicht geteilt, dass die 16. BImSchV hier anzuwenden sei. Diese Verordnung gilt lediglich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Beides trifft im Hinblick auf die Bahnanlage nicht zu.</p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Sie gilt für Neuplanungen, ist aber nicht aussagekräftig, wenn es um erheblich vorbelastete Gebiete geht. Mittelbar Bedeutung und Anwendung finden die Grenzwerte der TA-Lärm, weil der Bebauungsplan vollziehbar sein muss.</p>
<p>Verkehrslärm – Planstraße A</p> <p>Durch die neue Planstraße A ist mit einer Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen. Relevant ist dies insbesondere im Bereich der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule. Durch ein Fachgutachten sollte überprüft werden, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Gegebenenfalls wäre zunächst der Bezirk in der Pflicht (öffentliche Straße) Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planstraße A, hierzu zählen auch die Lärmemissionen, werden Gegenstand eines Fachgutachtens, dass in den Umweltbericht und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens einfließt. Sofern Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, erfolgt eine Regelung dieser Maßnahmen und ihrer Finanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und ggf. ergänzender vertraglicher Regelungen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Anlagenlärm Bolzplatz</p> <p>Die Prognose vom 20.12.2007 (EPLAN-25-26/07) der Lärmimmissionen, die durch einen vom Bezirk geplanten Bolzplatz im Bereich der Nordspitze verursacht wurde, ergab Richtwertüberschreitungen bei einem neu zu errichtenden Gebäude. Im Rahmen der Planung sollten vorab mögliche Abwehransprüche des zukünftigen Nutzers durch einen Vertrag geregelt werden. Die Kosten für die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen sollten dem Vorhabenträger vertraglich auferlegt werden.</p>	<p>Für Bolzplätze innerhalb der öffentlichen Parkanlage besteht ein erheblicher Bedarf, sodass auf eine entsprechende Sicherung nicht verzichtet werden kann. Im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen hat sich ein Standort im Südwesten der Parkanlage parallel zur Trasse der S-Bahn als am Günstigsten erwiesen. Andere Standorte sind deutlich näher an Wohngebäuden, die ein höheres Schutzbedürfnis haben als die Nutzungen im Kerngebiet.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Abwehransprüche der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke und die Übernahme von Kosten für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen erfolgen vertragliche Regelungen.</p>
<p>Anlagenlärm Kerngebiet</p> <p>Zum Anlagenlärm auf dem Grundstück gehören Fahrzeuggeräusche sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m. Bei der Beurteilung des Anlagenlärms sind weiterhin alle oberirdischen Parkplätze zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Anlagenlärm wird auch der Lieferverkehr gerechnet. Auch wenn zurzeit von sehr geringem Lieferverkehr auszugehen ist, sollte dieser Einfluss wenigstens textlich erwähnt werden.</p> <p>Weiterhin zählen zum Anlagenlärm technische Einrichtungen der zu errichtenden Häuser, welche Lärm nach außen emittieren, wie zum Beispiel Lüftungseinrichtungen mit Ventilatoren oder Pumpen. Beurteilungsgrundlage des Anlagenlärms ist die TA-Lärm. Um den Einfluss des Anlagenlärms beurteilen zu können, sollte ein Fachgutachten erstellt werden.</p>	<p>Der Anlagenlärm wird, soweit es zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, bei der Erarbeitung des Fachgutachtens berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und fließen in die Abwägung ein.</p>
<p>Luftverunreinigungen</p> <p>Die Vorbelastung der Luftverunreinigungen im Plangebiet ist als erheblich einzustufen. Dies ist vor allem auf die Grundbelastung der Berliner Innenstadt und auf den Verkehr der nahen Stadtautobahn und des Sachsenhammes zurückzuführen. Die Erhöhung des Anteils von Luftschadstoffen durch den neu hinzukommenden Verkehr der Planstraße ist möglicherweise im Vergleich zur Vorbelastung gering aber besonders relevant im Bereich der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule. Durch ein Fachgut-</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Gutachten zur Prognose der künftigen Schadstoffbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld erarbeitet, dessen Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden und in die weitere Abwägung einfließen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>achten auf Grundlage der 22. BImSchV sollte geklärt werden, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.</p>	
<p>Lichtemissionen</p> <p>Durch die neue Erschließung und Bebauung des GASAG-Geländes ist mit Lichtemissionen zu rechnen. Problematisch ist vor allem großflächige, beleuchtete Werbung eventuell auch mit Wechsellichtsituationen. Bei der Festlegung der Beleuchtungsstandorte ist darauf zu achten, dass die Anwohner möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen sind. Bewertungsgrundlage der Lichtimmissionen sind die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000).</p> <p>Vom Projektentwickler wurde dargelegt, dass eventuelle großflächige Werbung ausschließlich in Richtung Stadtautobahn ausgerichtet wird. Mögliche Werbung soll nicht in Richtung der Anwohner zeigen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 7-29 sollte diese Aussage des Investors beachtet werden.</p>	<p>Die Festlegung von Beleuchtungsstandorten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Großflächige, beleuchtete Werbung bedarf einer Genehmigung und ist nach den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden. Weder Grenzwerte noch Bewertungsmethoden für Lichtemissionen sind gesetzlich geregelt. In wieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, kann insofern nur im Einzelfall anhand konkret beantragter Werbeanlagen beurteilt werden.</p> <p>Der Hinweis wird daher an den Projektentwickler weitergegeben.</p>
<p>Zwischennutzung Gasometer</p> <p>Sofern der Gasometer als Veranstaltungsort zwischengenutzt wird, sollte der FB Umwelt informiert und beteiligt werden, falls durch die Veranstaltungen mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen ist.</p>	<p>Eine Beteiligung des FB Umwelt erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Eine etwaige Zwischennutzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Klimaschutz vor Ort</p> <p>Es wird angeregt, dem Klimaschutz vor Ort ein stärkeres Gewicht zu verleihen, zumal hier energieaffine Nutzungen geplant sind. Es sollte geprüft werden, inwieweit nicht Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für den Einsatz von Solarenergie getroffen werden können.</p>	<p>Der Hinweis fließt in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens ein. Der Einsatz von Solarenergie soll durch die Zulässigkeit entsprechender Dachaufbauten oberhalb der Oberkante der Gebäude unterstützt werden.</p>
<p>Bodenschutz / Altlasten, Belastungssituation Torgauer Straße 12-15</p> <p>Das Grundstück Torgauer Str. 12-15, ehemaliges Gaswerk Schöneberg, wird flächendeckend unter der Nr. 222 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt. Durch umfangreiche Untersuchungen sind erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers nachgewiesen. Die Fläche wird als Altlast im Sinne des § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG be-</p>	<p>Die Auswertung erfolgt, ebenso wie der Abschluss von Vereinbarungen zur Sanierung, differenziert nach den einzelnen Teilflächen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>wertet. Die bisherige Bearbeitung gliedert sich nach den Teilflächen "Nordspitze", "Mittelfläche", "Südspitze".</p>	
<p>Bodenschutz / Altlasten Belastungssituation Torgauer Straße 12-15, Nordspitze</p> <p>Für die im Norden des Plangebietes als Grünanlage und Bolzplatz ausgewiesene Teilfläche sind erhebliche Bodenbelastungen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden infolge nutzungsspezifischer Aufschüttung bzw. abgelagerter Gasreinigermassen nachgewiesen. Aktuell ist die Fläche durch ein aufgebracht Geotextil gesichert. Für die Nordspitze liegt eine Sanierungsplanung (Sanierungskostenermittlung FUGRO vom 19.11.2007) vor, die den Aushub der belasteten Aufschüttungsbereiche und Beseitigung der vorhandenen Gebäude vorsieht. Dabei sollen die Bodenschichten entfernt werden, die die Prüfwerte der BBodSchV (Nutzungsbereich Park-/Freizeitfläche) überschreiten.</p> <p>Die Umsetzung der Sanierungsplanung soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden. Der Vollzug der vertraglichen Regelung wird sicherstellen, dass die Nordspitze gefahrlos und uneingeschränkt als Parkanlage/Grünfläche zur Verfügung gestellt bzw. planerisch ausgewiesen werden kann. Die Fläche kann nach Umsetzung der Maßnahmen von Altlastenverdacht befreit werden.</p>	<p>Die Hinweise werden in den Umweltbericht aufgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass spätestens zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans die Beseitigung der Bodenbelastungen vertraglich gesichert ist, sodass einer Festsetzung als öffentliche Parkanlage nichts entgegensteht. Es wird ein kurzfristiger Vertragsabschluss angestrebt, um frühzeitig Sicherheit über die Realisierbarkeit der Parkanlage zu haben. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist nicht erforderlich.</p>
<p>Bodenschutz / Altlasten Belastungssituation Torgauer Straße 12-15, Mittelfläche</p> <p>Für die Mittelfläche des Grundstücks Torgauer Str.12-15 liegt nach mehreren Bearbeitungsschritten eine abgeschlossene orientierende Untersuchung vor, die eine Bewertung ermöglicht. Der Projektentwickler beabsichtigt, die Fläche so zu sanieren, dass seitens des Fachbereichs Umwelt erklärt werden kann, dass eine Sanierung nach BBodSchG erfolgt ist. Hierzu soll ein dreiseitiger Sanierungsvertrag abgeschlossen werden. Seitens des Fachbereichs Umwelt sind folgende Voraussetzungen für die gewünschte Erklärung benannt worden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Umsetzung der vorgelegten Planung bedeutet einen großflächigen	<p>Die Hinweise werden in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden die erforderlichen Abstimmungen mit dem Projektentwickler erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die vom Fachbereich Umwelt benannten Voraussetzungen erfüllt werden. Die erforderliche vertragliche Regelung zwischen der GASAG, dem Projektentwickler und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Umwelt, soll im Sommer 2008 abgeschlossen werden und damit vor der Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegen.</p> <p>Sofern auf Basis einer abgestimmten Sanierungsplanung ein Sanierungs-</p>

gen und tiefgründigen Aushub von Bodenmaterial im Bereich der geplanten Baukörper und Tiefgarage. Fast flächendeckend sind oberflächennah Bodenbelastungen nachgewiesen, die die Zuordnungswerte Z2 der LAGA überschreiten. Im Falle von Tiefbauarbeiten ist eine sachgerechte Behandlung und Entsorgung kontaminierten Materials erforderlich. Zur Vorbereitung ist ein Überwachungs-, Entsorgungs- und Arbeitssicherheitskonzept vorzulegen und mit den zuständigen Dienststellen abzustimmen.

2. Innerhalb des Aushubbereichs der geplanten Tiefgarage liegen unterirdische Anlagen bzw. Anlagenreste des früheren Gaswerks (Gasbehälter I und II, Teergrube, ehemalige Betriebstankstelle), die in größerem Umfang schadstoffhaltige Verfüllstoffe (u.a. Bauschutt, Teer, Abfallstoffe mit Teeranhaftungen, Teeröle) enthalten. Lage und Beschaffenheit wurden im Rahmen der orientierenden und Detailuntersuchung hinreichend abgegrenzt. Eine Freistellung vom Altlastenverdacht setzt den Rückbau der Betriebstankstelle und Ausbau der kontaminierten Verfüllstoffe aus den Gasbehältern I, II sowie der Teergrube voraus. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein Rückbau der unterirdischen Betriebsanlagen erfolgt, ist der sachgerechte Ausbau der Baukörper nachzuweisen.
3. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes als Gaswerk kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei auszuführenden Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Anlagen aufgefunden werden. Die dann notwendigen Maßnahmen sind unter Einbindung der Behörde umzusetzen. Das Vorgehen ist ebenfalls vertraglich zu regeln.
4. Die nicht durch den Bodenaushub für Baukörper bzw. Tiefgarage betroffenen Flächen sollen als Grün- und Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden. Eine Sanierungserklärung für diese Flächen setzt voraus, dass der oberste Bodenmeter ausgehoben wird, soweit die Bodenschichten die Prüfwerte der BBodSchV (Nutzungsbereich Park- und Freizeitanlagen) überschreiten. Das Sanierungsziel bestimmt sich nach § 4 (4) BBodSchG, der auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung verweist.

vertrag abgeschlossen wird und auf dieser Grundlage sichergestellt ist, dass die Maßnahmen im in der Sanierungsplanung dargestellten Umfang erfolgen, stehen Bodenbelastungen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

<p>Zur Bestimmung der Flächen und Aushubbereiche ist auf Grundlage der vorhandenen Untersuchungsergebnisse eine Sanierungsplanung zu erstellen. Diese Anforderung beinhaltet auch die Sanierung des Grundstücksteils, der gegenwärtig durch ein Geotextil gesichert ist (Umfeld Haus 6) sowie die sachgerechte Sanierung der im Umfeld eines historischen Gaskühlers (südlich Haus 3, RKS 201, D+C/2007) erkannten Belastungen.</p> <p>Die o.g. Anforderungen des Fachbereichs Umwelt wurden mit dem Projektentwickler erörtert. Zur weitergehenden Konkretisierung ist eine Sanierungsplanung beauftragt, die Bestandteil des angestrebten Sanierungsvertrags werden soll. Sofern die Maßnahmen im dargestellten Umfang erfolgt sind, kann eine Altlastenbefreiung im Sinne des Vertrags ausgesprochen werden.</p> <p>Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass abstromig zum Haus 4 eine erhebliche Belastung des Grundwassers mit Ammonium nachgewiesen ist. Die Kontamination resultiert aus Verlusten im Bereich einer in den 1980er Jahren sanierten Ammoniakwassergrube. Aufgrund der fehlenden Toxizität des Ammoniums, der im Umfeld fehlenden Nutzung des Grundwassers und der erfolgten Quellsanierung ist eine Sanierung unverhältnismäßig. Im Rahmen des Sanierungsvertrages kann daher der Verzicht auf Sanierung sowie eine weitergehende Überwachung vereinbart werden. Aufgrund des zuordenbaren Grundwasserschadens bleibt der Altlasteneintrag für das Gesamtgrundstück bestehen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch den verbleibenden Grundwasserschaden ist nicht anzunehmen.</p>	<p>Aufgrund der ergänzend abstromig zum Haus 4 nachgewiesenen erheblichen Belastung des Grundwassers mit Ammonium erfolgt jedoch eine Kennzeichnung der Bodenbelastung im Bebauungsplan, auch wenn eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch den verbleibenden Grundwasserschaden nicht anzunehmen ist.</p> <p>Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt ist zwar aufgrund der fehlenden Toxizität des Ammoniums, der im Umfeld fehlenden Nutzung des Grundwassers und der erfolgten Quellsanierung eine Sanierung des Grundwassers unverhältnismäßig, es bleibt aufgrund des zuordenbaren Grundwasserschadens jedoch vorerst der Altlasteneintrag für das Gesamtgrundstück bestehen. Dieses wird entsprechend in der Planbegründung dargestellt.</p>
<p>Bodenschutz / Altlasten, Belastungssituation Torgauer Straße 12-15, Südspitze</p> <p>Für die Südspitze des Grundstücks Torgauer Str.12-15 (VR-Leasing-Fläche) wurde zwischen Fachbereich Umwelt und GASAG im Dezember 2005 ein Sanierungsvertrag geschlossen. Ziel war die Herstellung der Nutzungseignung als Logistikcenter, insbesondere auf Herrichtung der Außenanlagen und Verkehrsflächen zur Vermeidung von Staubimmissionen sowie die sachgerechte Durchführung eines Bauvorhabens zur Er-</p>	<p>Die Hinweise zur Situation der Bodenbelastungen werden zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung (Umweltbericht) aufgenommen. Absprachen über die weitere Vorgehensweise zur Südspitze sollen bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen. Es ist beabsichtigt, auch für diese Fläche eine Sanierungsvereinbarung zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Grund-</p>

richtung einer Lagerhalle. In diesem Rahmen wurden die Außenbereiche neu gestaltet und so hergerichtet, dass ein Kontakt mit den teilweise schadstoffhaltigen Aufschüttungen ausgeschlossen wird. Im Bereich des neu errichteten Lagergebäudes sowie im Bereich von Leitungsführungen erfolgte ein umfangreicher dokumentierter Bodenaushub.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet die fast vollständige Überbauung der Südspitze. Für das Gelände liegen umfangreiche Ergebnisse vor. Flächendeckend ist eine schadstoffhaltige Aufschüttung zu berücksichtigen, die bei Baumaßnahmen sachgerecht zu behandeln bzw. zu entsorgen ist. Auch hier ist für den Aushub im Bereich der künftigen Gebäude und der Tiefgarage ein differenziertes Überwachungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Etwaige Restflächen sind ebenfalls bis zu o.g. Zielwerten (Prüfwert BBodSchV, Nutzungsbereich Park / Freizeittflächen) zu sanieren. Es ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der 2006 vorgenommenen Umgestaltung umfangreiche Baumaßnahmen erfolgt sind.

Für die Südspitze liegt keine abgeschlossene Altlastenerkundung vor.

Im Nachgang zur vertraglichen Festlegung stellte sich heraus, dass das sog. Haus 11 zu Beginn der Gaswerksnutzung bis 1890 als Gasreinigerhaus genutzt worden ist. Aufgrund der bisher angenommenen Nutzung des Gebäudes als Bürohaus erfolgten bisher keine Bodenuntersuchungen im Gebäude bzw. in dessen näherem Umfeld. Eine entsprechende Überprüfung ist vorzusehen.

Gleichermaßen ist festzustellen, dass das heutige Büro- und Verwaltungsgebäude, Haus 1, innerhalb des ehemaligen Reinigerhauses errichtet worden ist. Die aktuelle Konstruktion setzte 1971 auf eine, zuvor innerhalb der kriegszerstörten Reste des Reinigerhauses, errichtete Lagerhalle auf. Es ist unbekannt, inwieweit bauliche Reste des einstigen Reinigerhauses vorab beseitigt worden sind. Nutzungsbedingt erfolgte bisher keine aussagefähige Erkundung dieses Grundstücksteils. Insofern können auch hier relevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundwassermonitoring zeigt abstromig zu den Häusern 1 und 11 den Schwerpunkt der Cyanidbelastung des Grundwassers im Bereich Torgauer Straße. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im

stückseigentümer abzuschließen, damit sichergestellt werden kann, dass die Bodenbelastungen den künftigen Nutzungen nicht entgegen stehen. Der Grundstückseigentümer wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Planen) aufgefordert, die erforderlichen Untersuchungen bzw. Erkundungen zu veranlassen, damit verlässlich beurteilt werden kann, ob bzw. inwieweit die Belastungen ggf. den künftigen Nutzungen entgegen stehen. Solange kein auf Basis einer abgestimmten Sanierungsplanung beruhender Sanierungsvertrag vorliegt, erfolgt eine Kennzeichnung der Südspitze im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Umfeld der Gebäude ein unerkanntes Gefahrenpotenzial vorhanden ist. Über weiteres Vorgehen, Sanierungserfordernis und Umgang mit dem Grundwasserschaden kann erst nach Fortführung der Erkundung für Haus 1 und 11 entschieden werden.</p> <p>Für den Bereich der Südspitze gibt es bisher keine Absprachen zum Umgang mit der Altlastenproblematik.</p>	
<p>Torgauer Str.17 (Planstraße A, nördlich der Ringbahn)</p> <p>Das Grundstück Torgauer Str. 17 wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 15401 geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der Vornutzung als Garagenbetrieb und Tankstelle. Bodenuntersuchungen zeigen, dass der oberste Bodenmeter in erheblichem Maße mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist. Im Zuge des Ausbaus der geplanten Wegeverbindung bzw. teilflächigen Anlage einer Grünfläche ist eine sachgerechte Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Aushubs vorzusehen. Eine Beeinträchtigung der Planung ist nicht anzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen. Es besteht kein Erfordernis von Festsetzungen im Bebauungsplan. Die vorhandenen Bodenbelastungen sind zudem bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes zu berücksichtigen.</p> <p>Sofern die Baumaßnahme nicht durch den FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg durchgeführt wird, werden die notwendigen Regelungen zur sachgerechten Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Aushubs in die vertraglichen Regelungen aufgenommen.</p>
<p>Tempelhofer Weg 64 (Planstraße A)</p> <p>Das Grundstück Tempelhofer Weg 64 wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen zum Bebauungsplan XI-231 (Schöneberger Linse) überprüft. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung, die die geplante Ausweisung als Straßenland beeinträchtigen könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Sachsendammm 88-89 (Planstraße A)</p> <p>Das Grundstück Sachsendammm 88-89 wird unter der Nr. 14271 im Bodenbelastungskataster geführt. Die Aufnahme der Fläche erfolgte aufgrund von Bodenuntersuchungen zur Vorbereitung des Bebauungsplans XI-231 (Schöneberger Linse). Die Zuordnungswerte der LAGA-Z2 werden überschritten. Im Falle der Inanspruchnahme der Fläche für die geplante Erschließungsstraße ist eine sachgerechte Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs vorzusehen. Die planerische Ausweisung wird nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen. Es besteht kein Erfordernis von Festsetzungen im Bebauungsplan, da die Bodenbelastungen der vorgesehenen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht entgegen stehen.</p> <p>Sofern die Baumaßnahme nicht durch das FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg durchgeführt wird, werden die notwendigen Regelungen zur sachgerechten Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs in die vertraglichen Regelungen aufgenommen.</p>

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (16)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Auf den insgesamt ca. 7,2 ha großen Grundstücken sollen auf der Kerngebietsfläche von ca. 54.744 m² Einschränkungen für Handelsnutzungen, insbesondere für großflächigen Einzelhandel vorgesehen werden. Dazu wird auf die handelsstrukturellen Aussagen in der Ziffer 1.1 (Kerngebiet) hingewiesen. Diese Einschränkungen sollen durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer und durch Eintragung einer entsprechenden Baulast gesichert werden. Aus fachlicher Sicht wird dies im Interesse der Erhaltung der benachbarten städtischen Zentren und der auch teilweise auf dem Gelände der "Schöneberger Linse" beabsichtigten und handelsstrukturell verträglichen Einzelhandelsnutzungen (künftiger "neuer" urbaner Stadtteil mit der Verbindung zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg) ausdrücklich unterstützt.</p> <p>Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanentwurfes gibt es aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie unterstützen die Ziele des Plangebers.</p>

Gemeinsame Landesplanungsabteilung (17)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Am 01. Februar 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Kraft getreten, dass das Landesentwicklungsprogramm i.d.F., vom 01. November 2003 (LEPro 2003) mit Ausnahme der Plansätze aus § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 11 abgelöst hat. Der Entwurf des Bebauungsplanes 7-29 steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben sollen.</p>	<p>Die Planbegründung wird entsprechend den Ausführungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung aktualisiert.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen, können nicht gegeben werden, da für das Plangebiet bisher keine raumordnerische Umweltprüfung z.B. in einem vorlaufenden Raumordnungsverfahren, durchgeführt worden ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Untere Denkmalschutzbehörde (18)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Das Grundstück Torgauer Straße 12-15 Gaswerk Schöneberg ist in der Denkmalliste Berlin als Denkmalbereich (Gesamtanlage) gemäß § 2 Abs. 3 DSchG Berlin aufgeführt. Das Baudenkmal auf dem Grundstück Torgauer Straße 12-15 unterliegt demnach den Bestimmungen des Denkmalrechts des Landes Berlin.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 2 DSchG Berlin sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der städtebaulichen Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf 7-29 ist der aktuelle Denkmalbereich und die einzelnen denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich dargestellt. Ausdrücklich begrüßt wird auch, dass die Baudenkmale bis auf eine Ausnahme durch Baugrenzen eng umfahren und die vorhandenen Geschosshöhen auch als Planungsziele definiert sind. Dies unterstützt den Erhaltgedanken des Denkmalschutzgesetzes planungsrechtlich. Es wird davon ausgegangen, dass diese Darstellung auch im weiteren Verfahren bis zur Festsetzung des Bebauungsplans beibehalten wird.</p> <p>Grundsätzlich wird die Umnutzung des brach gefallenen Gaswerkgeländes zu einem Dienstleistungsstandort begrüßt, weil durch eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes auch der Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen des Gaswerks Schöneberg nachhaltig gesichert werden kann.</p> <p>Grundsätzlich positiv wird das städtebauliche Konzept von Prof. Albers für die Neuplanung des GASAG-Geländes bewertet, das dem Bebauungs-</p>	<p>Mit den Hinweisen wird die bisherige Vorgehensweise des Plangebers unterstützt.</p> <p>Die Anlage eines baubestandenem Forums um die Baudenkmale "Retortenhaus" sowie "Kessel- und Maschinenhaus" ist bisher nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden oder eine Sicherung der hochwertigen Gestaltung des Außenraumes durch vertragliche Regelungen gesichert werden.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>planentwurf zugrunde liegt. Insbesondere die Neuschaffung einer Sichtachse vom Sachsendamm zum Gasometer IV als Landmarke Schönebergs durch die Beseitigung der Böschungsmauer an der Torgauer Straße und die Umgestaltung zu einem neuen Platzraum wird begrüßt. Positiv wird auch die Freistellung der Sichtachse zum Gasometer in der Bauflucht der Albertstraße beurteilt.</p> <p>Ebenso wird die Anlage eines baumbestandenen Forums um die Baudenkmale "Retortenhaus" sowie "Kessel- und Maschinenhaus" sowie die Anordnung der Neubaukörper entlang der Bahntrasse und die Ausbildung einer Achse zur Nordspitze begrüßt, weil dies die städtebauliche Grundstruktur auf dem GASAG-Gelände unterstützt und die Baudenkmale in diesem Freiraum herausstellt und inszeniert.</p>	
<p>Kritisch wird die Höhenentwicklung der Neubauten mit durchgängig 35 Metern Gebäudehöhe, im Norden mit 65 Metern, gesehen. Eine Überarbeitung der Planung sollte von Gebäudehöhen von i.d.R. 22 maximal 28 Metern ausgehen. Auch das nördliche 65 Meter hohe Gebäude sollte in der Höhe deutlich reduziert werden.</p>	<p>Die bisher geplanten Gebäudehöhen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren kritisch geprüft. Städtebauliches Ziel ist es, eine dem Standort entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die künftigen Gebäude einen Abstand von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einhalten, mit dem verhindert wird, dass der Eindruck entsteht, die denkmalgeschützten Gebäude würden von der Neubebauung bedrängt. Aufgrund der Hinweise werden die Gebäudehöhen bezirksintern und mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind dabei neben der Sicherstellung der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit auch Belange des Städtebaus und die umweltrelevanten Auswirkungen auf Bewohner der benachbarten Bebauung gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p>
<p>Grundsätzlich wird auch ein Neubau eines Bürogebäudes im Innenraum des Gasometers bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 67 Metern unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten für möglich gehalten, wenn der geplante Baukörper das Erscheinungsbild des ursprünglich vorhandenen Druckausgleichsbehälters aufnimmt und zeitgemäß interpretiert. Eine denkmalrechtliche Genehmigung eines derartigen Gebäudes kann erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bei entsprechendem Nachweis der Denkmalverträglichkeit der architektonischen Detailausbildung insbesondere der Fassadengestaltung und der Höhenentwicklung in Aus-</p>	<p>Die angesprochenen Aspekte (Aufnahme des Erscheinungsbildes des ursprünglich vorhandenen Druckausgleichsbehälters, Erhalt des Stahlrings im unteren Bereich des Gasometers) können erst abschließend beurteilt werden, wenn ein Bauantrag für das Gebäude im Innenraum des Gasometers vorliegt. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan daher keine Festsetzungen. Jedoch ist im Rahmen von vertraglichen Regelungen auf die Stellungnahme Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Relevant für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist allerdings die Gebäudehöhe. Der Projektentwickler wird aufgefordert, bis zur</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>sicht gestellt werden. Das Feld zwischen den beiden obersten Ringen des Stahlgerüsts des Gasometers ist dabei zwingend von einer Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan ist die Oberkante des geplanten Gebäudes dementsprechend bei ca. 67 Metern (genaues Aufmaß erforderlich) zwingend zu begrenzen. Dachaufbauten sind auszuschließen, um die Fernwirkung des Gasometers nicht zu beeinträchtigen. Der geschlossene Stahlring im unteren Bereich des Gasometers ist zu erhalten. Für die geplante Nutzung notwendige Öffnungen (Zugänge, Fluchtwege) sind dabei auf ein Minimum zu beschränken und im Detail mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.</p>	<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein Aufmaß des Gasometers vorzulegen, aus dem die Höhe der beiden oberen Ringe zweifelsfrei hervorgeht. Auf Grundlage des Nachweises wird die zulässige Oberkante des Gebäudes im Innenraum des Gasometers bestimmt. Dachaufbauten werden nicht zugelassen.</p>
<p>Bei den geplanten Bodensanierungsmaßnahmen und dem Bau der Tiefgaragen ist durch entsprechende flankierende Maßnahmen sicherzustellen, dass die vorhandenen Baudenkmale nicht in ihrer Substanz gefährdet werden und Bauschäden ausgeschlossen werden. Nur wenn der Bauherr sich und seine Rechtsnachfolger dazu bereits in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7-29 verpflichtet, kann aus der Sicht der Denkmalpflege ein Heranrücken der geplanten Tiefgaragen an die Baudenkmale im Bebauungsplan akzeptiert werden.</p>	<p>Da es im Zuge der Bodensanierungsmaßnahmen voraussichtlich ohnehin erforderlich wird, Abgrabungen vorzunehmen, die bis an die Gebäude heranreichen, wird an der bisherigen Abgrenzung der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen festgehalten.</p> <p>Der Projektentwickler bzw. künftige Bauherren müssen daher bereits im Zuge der Bodensanierung sicherstellen, dass die vorhandenen Baudenkmale nicht in ihrer Substanz gefährdet und Bauschäden ausgeschlossen werden. Es ist beabsichtigt, mit dem Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7-29 abzuschließen, in dem dieser sich dazu verpflichtet, den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude auch bei Durchführung der Bodensanierungsmaßnahmen und dem Bau der Tiefgarage zu gewährleisten und die entsprechende Verpflichtung auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen.</p>
<p>Die Überplanung des denkmalgeschützten Magazingebäudes (Haus 11) im Süden des Bebauungsplangebietes durch einen 35 Meter hohen Baukörper widerspricht dem Denkmalschutzrecht. Überlegungen dieses denkmalgeschützte Gebäude wegen notwendiger Altlastensanierungen an dieser Stelle zu entfernen und innerhalb des Bebauungsplangebietes, z.B. südlich des Gasometers zu translozieren, können nur als Ultima Ratio in Erwägung gezogen werden. Im Bebauungsplanentwurf ist zwischen Gasometer und Torgauer Straße ein Baufeld mit den Abmessungen des Magazingebäudes (Haus 11) als Baufläche dargestellt. Diese Planung kann von der Unteren Denkmalschutzbehörde nur akzeptiert werden,</p>	<p>Nach Mitteilung des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde das sog. Haus 11 zu Beginn der Gaswerksnutzung bis 1890 als Gasreinigerhaus genutzt. Aufgrund der bisher angenommenen Nutzung des Gebäudes als Bürohaus erfolgten bisher keine Bodenuntersuchungen im Gebäude bzw. in dessen näheren Umfeld. Eine entsprechende Überprüfung ist daher nach Mitteilung des Fachbereichs Umwelt vorzusehen. Die Forderung entspricht inhaltlich den Anforderungen des Denkmalschutzes. Der Projektentwickler wird daher aufgefordert, eine Untersuchung der Bodenbelastungen im Südteil des künftigen Kerngebietes, insbesondere im Bereich des Hauses 11 zu veranlassen. Dieses</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>wenn bis zur Trägerbeteiligung nachgewiesen wird, dass die Altlastensanierung im Bereich des derzeitigen Standortes des Magazingebäudes (soweit eine Altlastensanierung überhaupt erforderlich resp. unumgänglich ist) nicht unter Erhalt des Baudenkmals möglich ist und der Bauherr sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, das Baudenkmal in seiner Originalsubstanz nach einem mit den Denkmalschutzbehörden bis zur Trägerbeteiligung abgestimmten Verfahren an den neuen Standort zu versetzen und darüber eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben.</p>	<p>ist bereits notwendig, um die Auswirkungen der potenziellen Bodenbelastungen auf die künftigen Nutzungen adäquat beurteilen zu können. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird geprüft, ob ein Abriss des Hauses 11 nicht ohnehin erforderlich ist, um eine adäquate Sanierung der Bodenbelastungen zu ermöglichen. Sofern ein Belassen der Bodenbelastungen der künftigen öffentlichen Nutzung des Geländes widerspricht, würde unbeschadet einer denkmalrechtlichen Genehmigung, einer Translozierung des Gebäudes an einen anderen Standort auf dem Grundstück der Vorzug gegenüber einem ersatzlosen Abriss gegeben. Für diesen Fall wird vertraglich gesichert, dass das Baudenkmal in seiner Originalsubstanz nach einem mit den Denkmalschutzbehörden bis zur Trägerbeteiligung abgestimmten Verfahren an den neuen Standort versetzt wird. Gleichzeitig erfolgt eine Sicherung der Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer / Projektentwickler im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit einer Bürgschaft.</p>
--	--

<p>Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt, Amt für Natur und Umwelt (19/21)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel II Planinhalt dargestellt, dass die Bebauung von einer parkartigen Außenanlage, die nach ökologischen Kriterien gestaltet werden soll, umgeben werden soll. Die Gestaltung dieser Parkanlage sollte Bestandteil des Durchführungsvertrages werden.</p>	<p>Die Vorgehensweise zur Sicherung der Gestaltung der Außenanlagen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt. Es ist beabsichtigt, für die Gestaltung der Außenanlagen ein Gutachterverfahren durchzuführen und die Umsetzung der Ergebnisse vertraglich zu sichern.</p>
<p>In diesem Kapitel sollte bei Erwähnung der neuen Erschließungsstraße auch der sie begleitende Grünzug erwähnt werden.</p>	<p>Der Hinweis auf eine straßenbegleitende Grünverbindung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel III Umweltbericht in der Tabelle "Bewertung der Wirkfaktoren" nur auf die Verschattung der benachbarten Wohnbebauung eingegangen, nicht jedoch auf die Verschattung der nördlichen Grünfläche und der damit einhergehenden möglichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Die vorhandene Untersuchung zur Verschattung sollte ausgewertet werden. Zudem sollte die Auswirkung der Sanierung und Anlage der so genannten</p>	<p>Derzeit wird eine umfassende Verschattungsstudie erstellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Neubebauung auf die Parkanlage der GASAG-Nordspitze dargestellt und bewertet. Die GASAG-Nordspitze wird sowohl vegetationskundlich als auch faunistisch untersucht. Im Rahmen des Umweltberichtes wird die Fläche hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturschutz bewertet und die Auswir-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>GASAG-Nordspitze auf Flora und Fauna bewertet werden.</p>	<p>kungen sowohl der Altlastensanierung als auch der Umgestaltung zu einer öffentlichen Parkanlage bewertet.</p>
<p>Die Aussage zum Bioklima, dass eine erhöhte Erwärmung durch die massive Bebauung im Gebiet keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt, wird nicht geteilt.</p>	<p>Im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichtes wird der Aspekt der Erwärmung Luft durch die zusätzliche Bebauung konkretisiert und erneut bewertet.</p>
<p>Aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung sollen auf dem Gasometer Kolkraben brüten. Wenn es sich tatsächlich um Kolkraben handelt, handelt es sich bei dem Nest um eine dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätte, da diese Art ihre Nester in der Regel wiederkehrend nutzt. Für den Fall ihrer Beseitigung bedürfte es dann der naturschutzfachlichen Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz.</p>	<p>Derzeit gibt es im Rahmen der vogelkundlichen Untersuchungen keine Hinweise auf das Vorkommen des Kolkrabens. Sollte sich das Vorkommen bestätigen, werden entsprechend § 42 BNatSchG Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität unterbreitet. Sollten trotz dieser Maßnahmen Verbotstatbestände noch erfüllt sein, wird geprüft, ob eine naturschutzfachliche Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich ist.</p>
<p>Um die ortsteilprägenden Baumbestände durch den Bau der Tiefgaragen nicht zu beeinträchtigen, darf eine Abgrabung des Bodens nicht näher als 2,50 m an den Stamm heranreichen und die Baumkrone nicht geschädigt werden. Wo unter dieser Berücksichtigung im Bebauungsplan die Grenze der Tiefgarage gezogen wird, kann daher erst nach genauer Standortangabe der Bäume entschieden werden.</p>	<p>Die Baumstandorte sind eingemessen und die Bäume wurden nach Art, Stammumfang und Zustand erfasst und kartiert. Für die erhaltenswerten Bäume (Lindengruppe vor Haus 1 und Pappelreihe entlang der S-Bahntrasse) wurde ein Baumgutachten zur Erhaltungswürdigkeit der Bäume erstellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Über den Erhalt der Bäume wird im Rahmen der Abwägung entschieden. Dabei werden die erforderlichen Abstände von Abgrabungen zum Stamm berücksichtigt.</p>
<p>Die Führung der Planstraße A deckt sich nicht mit dem Entwurf vom 23.04.08.</p>	<p>Bei dem angesprochenen Entwurf handelt es sich um den im Rahmen der Stadtumbauplanungen erstellten so genannten "Masterplan 1". Der Masterplan wird bei der Erarbeitung der Vorentwurfsplanung berücksichtigt. In die Fassung des Bebauungsplans fließt eine überarbeitete Vorentwurfsplanung für die Straße ein, die unter Federführung des bezirklichen FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde erarbeitet wird.</p>
<p>In Abstimmung mit dem FB Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde soll die straßenbegleitende Grünverbindung als Straßenland ausgewiesen werden.</p>	<p>Dieses entspricht auch der bisher im Bebauungsplanverfahren verfolgten Vorgehensweise.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die in den Bürgeräußerungen angesprochene Klimaproblematik sollte im Umweltbericht geprüft werden.	Im Rahmen des Umweltberichtes ist es erforderlich, die klimatischen Aspekte weitergehend zu analysieren. Der Projektentwickler wird auf das Erfordernis vertiefender Untersuchungen zu den Auswirkungen der Bebauung auf die Lufttemperatur, die Windverhältnisse und die Funktion der Frischluftschneise entlang der S-Bahntrasse. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und in die Abwägung einbezogen.
--	--

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII (20)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Bereits im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurde mit dem Schreiben SenStadt I B 16 vom 09.01.2008 darauf hingewiesen, dass die langfristige Planung zur S-Bahnverbindung S 21 im Bereich der Cheruskerkurve als dringendes Gesamtinteresse Berlins den Bebauungsplan berührt und eventuelle Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Diese Planung ist im Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Verkehr als verkehrliche Zielstellung enthalten. Der eingereichte Planentwurf berücksichtigt nicht die Planungen der S 21 zwischen dem S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke (vormals Kolonnenstraße genannt) und S-Bahnhof Südkreuz. Die geplante Trasse schneidet östlich des Plangebiets im Bereich der geplanten Grünfläche.</p> <p>In der beiliegenden Anlage 1 ist eine Entwurfsskizze im Maßstab 1:1.000 mit der erforderlichen Grundstücksgrenze der S 21 enthalten. Der Entwurf des Bebauungsplans ist dahin gehend zu korrigieren. Gleichzeitig ist im Begründungstext auf die Planungen der S 21 und deren Verlauf im Bereich der östlichen Bebauungsgrenze hinzuweisen.</p>	<p>Nach den Drucksachen 16/10139 und 16/11213 (Kleine Anfragen an das Abgeordnetenhaus vom Dezember 2006 und September 2007) ist das Land Berlin bemüht, die Anbindung des Hauptbahnhofs über Potsdamer Platz an die südlichen Vorortstrecken mittelfristig, d.h. etwa ab 2017 zu verwirklichen. Die Inbetriebnahme der Durchbindung der S 21 wird frühestens im Jahr 2022 erwartet. Ein Weiterbau der S 21 über Gleisdreieck hinaus zur Yorckstraße ist nach der Drucksache 16/10139 erst nach 2020 möglich. Da weder Trassenverlauf, Höhenlage noch Realisierungszeitraum der Weiterführung der S 21 zwischen Yorckstraße und Ringbahn abschließend geklärt sind, kann eine formelle Inanspruchnahme gegenwärtig privater Grundstücke für eine S-Bahn-Planung durch Kennzeichnung zukünftig planfestgestellter Flächen auf dieser Grundlage nicht vorgenommen werden. (Künftige) Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan nicht dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die Planung jedoch dadurch, dass in dem von der Behörde gekennzeichneten Bereich der für die Wartung freizuhaltenen Flächen, keine neue Bebauung zugelassen wird.</p> <p>Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Zur Ermittlung des durch den Bebauungsplan initiierten Neuverkehrs sowie zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung der geplanten Nutzungen wurde das Verkehrsplanungsbüro Hoffmann - Leichter mit einer Untersuchung beauftragt. Abstimmungen zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange sind bereits mit SenStadt VII B 16 erfolgt. Eine Stellung-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, die Ergebnisse des Gutachtens im Vorfeld der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B abzustimmen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>nahme aus verkehrlicher Sicht ist erst nach dem Vorliegen der Untersuchungsergebnisse möglich.</p> <p>Für die im Bebauungsplanentwurf dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Torgauer Straße und der neuen geplanten Erschließungsstraße zwischen dem Sachsendamm und der Torgauer Straße muss nachgewiesen werden, ob die im Entwurf dargestellten Verkehrsbreiten den künftigen verkehrlichen Anforderungen genügen; für die neue Straßenunterführung unter der Ringbahn wird eingeschätzt, dass eine 13 m breite Straßenverkehrsfläche (bzw. lichte Weite der neuen Brücke) nicht zur Sicherstellung aller verkehrlichen Anforderungen ausreicht. Daher wird nochmals auf die Forderung des Landes Berlin verwiesen, dass mit den Planungen zur Erschließung des Plangebietes attraktive und leistungsfähige Fußgänger- und Radverkehrsanlagen zur Förderung der Verkehrsträger des Umweltverbundes bei der Überwindung der Bahnbarrieren in Berlin zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragte Verkehrsuntersuchung soll auch Aussagen über die verkehrlichen Anforderungen an die Planstraße A und für den westlichen Abschnitt der Torgauer Straße liefern. Hierbei wird auch die Notwendigkeit einer attraktiven und leistungsfähigen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt.</p>
<p>Zur Einleitung der kreuzungsrechtlichen Regelung für das neue Brückenbauwerk im Zuge der geplanten Erschließungsstraße fand ein erstes Vorstellungsgespräch durch die Planer Konzeptplus AG bei SenStadt VII C 1 statt. Als Ergebnis dieser Besprechung wurden Hinweise und Anmerkungen zur kreuzungsrechtlichen Verfahrensweise durch SenStadt, VII C 1 an Konzeptplus AG mitgeteilt, die für das weitere Bebauungsplanverfahren relevant und zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die genannten Hinweise betreffen erforderliche Angaben zur lichten Weite und lichten Höhe für die vorgesehene Eisenbahnüberführung. Diese werden im Rahmen der beauftragten Verkehrsuntersuchung ermittelt.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die DB Netz AG zur Schaffung des Baurechts für die Eisenbahnüberführung ein Plangenehmigungsverfahren bzw. ein Planfeststellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt beantragen müsste. Hierzu wurden durch den Projektentwickler erste Gespräche mit der Deutschen Bahn AG aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass verbindliche Regelungen zur Tragung der Planungskosten für die Eisenbahnkreuzung erforderlich sind. Dieser Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, wird jedoch in die Planbegründung (Kapitel Finanzierung) aufgenommen. Die notwendigen Maßnahmen, deren Initiierung, Planung und Umsetzung und die Kostenübernahme werden durch vertragliche Regelungen gesichert.</p>
<p>Zur verkehrlichen Erschließung der geplanten 1.500 bis 2.000 Stellplätze (überwiegend in Tiefgaragen) muss der Leistungsfähigkeitsnachweis durch eine Verkehrsuntersuchung erbracht werden.</p>	<p>Die geforderte Verkehrsuntersuchung wurde beauftragt und fließt in die Abwägung der Fassung des Bebauungsplans für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.</p>

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass derzeit für Berlin eine Stellplatzobergrenzenverordnung zur Steuerung der Stellplatzangebote bei Bauvorhaben im inneren S-Bahnring erarbeitet wird. Diese soll den Zielverkehr geplanter Bauvorhaben durch die Begrenzung der Stellplatzangebote dämpfen, um in ÖPNV gut erschlossenen Bereichen eine Verkehrsreduzierung zu steuern. Die Verordnung soll im Herbst diesen Jahres in Kraft treten. Die Planung der Stellplatzanlagen und deren Größenordnung im Gebiet hat daher unter Berücksichtigung der o.g. Verordnung zu erfolgen.

Der Hinweis auf die geplante Stellplatzobergrenzenverordnung wird in die Planbegründung aufgenommen. Im Bebauungsplan sind weder Festsetzungen zur Höchstzahl der Stellplätze, noch zu einem zu errichtenden Minimum vorgesehen, sodass kein ausdrücklicher Widerspruch zur geplanten Stellplatzobergrenzenverordnung zu erwarten ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es zudem noch nicht möglich, diese Verordnung bei der Abwägung einzelner Festsetzungen zu berücksichtigen, da keine Angaben über mögliche Höchstgrenzen vorliegen. Auch das entsprechende im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2005 erarbeitete Gutachten ist nicht öffentlich zugänglich, sodass auch keine Anhaltspunkte über zu erwartende Begrenzungen vorliegen.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sollen nach Angaben des Projektentwicklers innerhalb der zulässigen Geschossfläche maximal 150.000 m² Nutzfläche realisiert werden. Wird überschlägig von einer erforderlichen Stellplatzzahl von einem Stellplatz je 40 m² Nutzfläche ausgegangen, ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von 3.750 Stellplätzen. Nach den bekannten Satzungen zu Stellplatzobergrenzen erfolgt in Innenstadtkernen eine Begrenzung auf maximal 50 % der erforderlichen Stellplätze. Dieses ergäbe eine Obergrenze von 1.875 Stellplätzen für das Plangebiet und läge damit im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in innerstädtischen Randlagen die Reduzierung im Regelfall geringer ist und damit die zulässige Stellplatzzahl im Plangebiet noch höher wäre.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan lediglich eine unterirdische Stellplatzanlage ermöglichen soll, in der 1.500 bis 2.000 Stellplätze errichtet werden könnten. Es besteht keine Verpflichtung, diese Stellplatzanzahl zwingend zu errichten.

Aufgrund der Tatsache, dass keine verlässlichen gesetzlichen Vorgaben für eine maximale Stellplatzzahl vorliegen, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Festsetzungen modifiziert.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wird darauf verwiesen, dass beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die Einziehung von Straßenland zur Schließung der provisorischen Verbindungsstraße zwischen dem Sachsendamm und Tempelhofer Weg derzeit ein Verfahren läuft.	Das Verfahren ist bekannt. Das weitere Prozedere wird bis zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgestimmt.
--	--

Eisenbahnbundesamt (22)	
Stellungnahme	Auswertung
<p>Für die Errichtung der geplanten Eisenbahnüberführung ist ein Planrechtsverfahren gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen. Ein Antrag gemäß § 18 AEG kann ausschließlich durch das Eisenbahninfrastrukturunternehmen DB Netz AG gestellt werden. Die DB Netz AG, Granitzstraße 55-56, 13189 Berlin, als Eigentümerin der planfestgestellten Flächen und der Eisenbahninfrastruktur ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt stimmt vorbehaltlich der Zustimmung der DB Netz AG und der Durchführung eines Planrechtsverfahrens gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die zu errichtende Eisenbahnüberführung dem Entwurf des Bebauungsplans 7-29 zu.</p>	<p>Es ist beabsichtigt, das erforderliche Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Erste Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Deutschen Bahn AG zu dieser Thematik haben stattgefunden. Entsprechend dem Fortschritt der Abstimmungen werden die Erläuterungen in der Begründung im Bebauungsplan ergänzt und erforderliche Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Mit der Zustimmung des Eisenbahnbundesamtes werden die Planungsabsichten des Plangebers unterstützt.</p>
<p>Die Betriebsanlagen der Bahn einschließlich der Schutzvorkehrungen genießen Bestandsschutz. Bestandsschutz beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an einer bestehenden Betriebsanlage der Bahn den Verkehrslärm und weitere Immissionen wie Erschütterungen zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben. Immissionsminderungsmaßnahmen sind vom Bauherren in eigener Zuständigkeit vorzusehen und zu realisieren.</p>	<p>Die vorhandenen Betriebsanlagen werden in den relevanten Fachgutachten (insbes. zu Lärmemissionen) berücksichtigt und werden in die Abwägung eingehen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und an den Projektentwickler weitergegeben.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Erschütterungen werden die gesetzlichen Regelungen und die bestehenden Normen als ausreichend angesehen.</p> <p>Im Umweltbericht sollen darüber hinaus die Auswirkungen der Bahnanlage, hierzu zählen auch die Lärmemissionen und Erschütterungen, thematisiert werden. Gegebenenfalls resultiert daraus die Notwendigkeit weiterer Regelungen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und auch für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen.	Der Hinweis bezieht sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans und nicht auf mögliche städtebaulich relevante Sachverhalte. Er wird an den Projektentwickler weitergegeben.
---	--

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin – LAGetSi – (23)	
Stellungnahme	Auswertung
Es bestehen keine Einwände.	entfällt.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Genehmigen (24)	
Stellungnahme	Auswertung
Im Kapitel Veranlassung und Erforderlichkeit der Begründung zum Bebauungsplan sollte es heißen: "sind ergänzende Neubauten" und "die städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen".	Die bisherige Formulierung in der Begründung lautet: "Die gegenwärtig geltenden Regelungen des Baunutzungsplans lassen weder alle beabsichtigten Nutzungen, noch im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Struktur die städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen zu." Die Auffassung, dass keine ergänzenden Neubauten zulässig wären, wird aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (reines Arbeitsgebiet) nicht geteilt, zumal der Rahmen der zulässigen Geschossfläche gegenwärtig nicht ausgeschöpft wird. Die Formulierung wird jedoch dahingehend modifiziert, dass das gegenwärtige Planungsrecht keinen Einfluss auf die Verortung künftiger Gebäude erlaubt und hieraus ein Regelungserfordernis resultiert.
Seitens des Fachbereiches Genehmigen wird hinsichtlich der Abstandsflächenregelungen, die in der Bauordnung für Berlin festgelegt wurden, Stellung genommen: Die in § 6 BauOBl festgelegten bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen sind durch die vorliegende Planung nicht eingehend eingehalten. Die Abstandsflächen von 40 % der Gebäudehöhe (0,4 H) müssen nach § 6 Abs. 2 BauOBl auf dem Grundstück selbst liegen.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend den Hinweisen des Fachbereiches Genehmigen ergänzt. Nach der Bauordnung für Berlin ist es nicht ohne Weiteres zulässig, dass Abstandsflächen auch auf Bahnflächen (bis zu deren Mitte) liegen dürfen, da es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Bauordnung für Berlin handelt. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin werden, da die Gebäude unmittelbar an der Grundstücks-

Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Der Satzesatz im ersten Absatz in der Begründung zum Thema Abstandsflächen: "Diese Mindestabstände (gemeint sind die Abstandsflächen nach § 6 BauOBl) von 40 % der Gebäudehöhe (0,4 H) zu Gebäuden auf benachbarten Grundstücken werden durch die vorgesehenen Baugrenzen im Zusammenwirken mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen mit einer Ausnahme eingehalten" kann seitens der Bauaufsichtsbehörde nicht nachvollzogen werden.

Für den 65 m hohen Gebäudeteil im Südwesten des Plangebietes wird in der Planbegründung eine Überschreitung der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin dargestellt. Die Situation wird demnach vom Plangeber als vertretbar angesehen, da auf der gegenüberliegenden Seite an der Grundstücksgrenze Seitenflügel angrenzen, die keine zum Plangebiet ausgerichteten notwendigen Fenster aufweisen. In diesem Zusammenhang wird nicht berücksichtigt, dass die Belichtungs- und Besonnungssituation für die Bewohner der Seitenflügel und im Bereich der bahnzugewandten Fenster an der Hofseite der Wohngebäude durch die vorliegende Planung negativ verändert wird.

Gerade weil die erforderlichen Abstandsflächen nach der neuen Bauordnung in erheblichem Umfang reduziert wurden, ist aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde dringend erforderlich, dass diese Mindestabstände eingehalten werden, insbesondere für die Wohnbebauung an der Ebersstraße.

grenze (teilweise), bzw. in einem Abstand von ca. 9 bis 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Westen des Grundstückes – überwiegend geringfügig – unterschritten. Erforderlich wäre ein Abstand von mindestens 14 m bei einem 35 m hohem Gebäude. Durch das bis zu 65 m hohe Gebäude wird eine Abstandsfläche von 26 m ausgelöst, die Abstandsfläche nach den Regelungen der Bauordnung insofern nicht eingehalten. Die Situation im Süden des Plangebietes stellt sich vergleichbar dar. Hierauf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits eingegangen.

Nach § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin hat es, soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, damit sein Bewenden. Auch § 9 Abs. 1 Nr. 2a des Baugesetzbuchs ermöglicht die Festsetzung abweichender Abstandsflächen. Insofern ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die entsprechenden Unterschreitungen der nunmehr auf ein Mindestmaß reduzierten bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im konkreten Einzelfall vertretbar sind. Im Rahmen dieser Abwägung ist es auch möglich, Bahnflächen unter Berücksichtigung der Belange der Bahn in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Die Bahn hat in ihrer Stellungnahme dargelegt, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen kommt. Eine Übernahme von Baulasten wurde abgelehnt. Aufgrund der ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan ist dieses auch nicht erforderlich. Belange des Bahnverkehrs, die Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans sein könnten oder Auswirkungen auf die Abstände der künftigen Bebauung haben, wurden nicht vorgetragen.

Werden die Bahnflächen im Rahmen der Abwägung bis zu ihrer Mitte in die Betrachtung mit einbezogen, kann, bis auf eine Ausnahme, eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H eingehalten werden.

Die künftig zulässige Gebäudehöhe im südwestlichen Bereich des Plan-

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	gebietes wird auch aufgrund der Hinweise nochmals kritisch geprüft. Hierzu wird unter anderem eine Verschattungsstudie angefertigt.
Hinsichtlich der Bebauung im Gasometer sind die Abstandsflächen nach der Bauordnung zwar Richtung Osten eingehalten, dass zur Mitte der öffentlichen Grünanlage eine Entfernung von 28 m vorhanden sein soll, ist jedoch aus dem Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich. Nach Südosten beträgt der Abstand zwischen dem Gasometer und der Mitte der öffentlichen Grünanlage ca. 17 m. Gemäß Bauordnung wären aber 26,80 m notwendig.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird zu diesem Aspekt konkretisiert. Aufgrund des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XI-231b wurde unterstellt, dass die eingeschossigen Baracken der Gewerbebetriebe hier mittelfristig entfallen. Aus diesem Grund erfolgte keine Berücksichtigung. In Abhängigkeit vom Fortgang des Bebauungsplanverfahrens XI-231b erfolgt hierzu eine Präzisierung. Die Mitte der öffentlichen Grünfläche liegt zwar in einem Abstand von mehr als 17 m vom Fußpunkt der künftigen Bebauung im Gasometer entfernt, jedoch reicht der Abstand von 26,8 m sogar in einem kurzen Abschnitt geringfügig über die öffentliche Grünfläche hinaus. Allerdings beträgt der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung mindestens 50 m. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die eingeschossige Bebauung tiefer als der angrenzende Bahndamm liegt und dass aufgrund eines dichten Baum- und Strauchbestandes ohnehin von dieser Seite keine relevante Belichtung erfolgt. Diese Aspekte werden im Rahmen der Planbegründung vertieft.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird eingeräumt, dass die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächentiefen zwischen einzelnen Gebäuden in Teilbereichen auf dem Grundstück selbst nach den beabsichtigten Festsetzungen (Baugrenzen / Gebäudehöhen) überschritten werden können. Nach § 6 Abs. 2, 3 u. 5 BauOBIn dürfen sich die Abstandsflächen von 0,4 H zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück selbst nicht überdecken.	Der entsprechende Hinweis wurde frühzeitig in die Planbegründung aufgenommen, da der Plangeber sich bewusst ist, dass hierzu voraussichtlich im weiteren Bebauungsplanverfahren im Rahmen der weiteren Abwägung aufgrund der o.g. gesetzlichen Regelungen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Berliner Wasserbetriebe (25)	
Stellungnahme	Auswertung
In der Torgauer Straße, im Tempelhofer Weg sowie in der Friedrich-Gerlach-Brücke sind Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe vorhanden.	Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten, damit ggf. erforderliche Regelungen in den Bebauungsplan (Umweltbericht) oder den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können. Die Hinweise werden

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Flächen des Plangebietes wurden bei der Dimensionierung des Entwässerungsnetzes als nicht angeschlossen betrachtet und somit nicht berücksichtigt. Von diesen Flächen sind Regenwasserhausanschlüsse nur mit sehr starken Einschränkungen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen möglich. Es ist von einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 l/s*ha auszugehen.</p>	<p>ergänzend an den Projektentwickler zur Berücksichtigung bei der Bauplanung weitergegeben.</p>
<p>Die Entwässerung der geplanten öffentlichen Straßenflächen ist gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baumaßnahme "Planstraße A" die bestehende Trinkwasserleitung DN 150 zwischen Tempelhofer Weg und Sachsenamm aufrechterhalten werden muss.</p>	<p>Einer Vorbereitung eines Leitungsrechtes bedarf es aufgrund der Lage im öffentlichen Straßenland nicht. Der Hinweis wird an den Fachbereich Tiefbau und das mit der Straßenplanung beauftragte Büro weitergeleitet.</p>

<p>WGI GmbH (im Auftrag der NBB für GASAG Berliner Gaswerke AG, EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH) (26)</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Auswertung</p>
<p>Es wird auf die in den beigegeführten Planunterlagen dargestellten Leitungen hingewiesen. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Im Zusammenhang mit der Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens NBB zurzeit keine Planungen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen.</p>	<p>Der Leitungsbestand wird zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Vorbereitung von Leitungsrechten resultiert aus den Ausführungen nicht.</p> <p>Der Hinweis betrifft die bauliche Realisierung der Planstraße A. Er wird an den Fachbereich Tiefbau und das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben.</p>