

**Auswertung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 1-43VE „ehemalige Schultheißbrauerei“**

Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-43VE für die Grundstücke der Perleberger Straße 42, Turmstraße 25-26 und Stromstraße 11-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

**Verfahren**

Mit Schreiben vom 07. Juli 2010 und 14. Juli 2010 wurden die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgefordert gemäß ihrer Zuständigkeit Stellungnahmen abzugeben. Folgende Unterlagen wurden per Post und als Email verschickt:

"Paket 1" bestehend aus B-Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, und Projektunterlagen

"Paket 2" bestehend aus Lärm-, Luftschadstoff- und Verkehrsgutachten

"Paket 3" bestehend aus Verschattungsstudie und Abstandsflächenplan

"Paket 4" bestehend aus Biotopflächenkartierung, Karte zur Quartierseignung für Brutvögel und Fledermäuse.

Das "Paket " ging allen Behörden und Trägern zu. Die Unterlagen der "Pakete 2-4" wurden je nach Zuständigkeit versandt bzw. konnten sie auf Nachfrage abgerufen werden.

**Ergebnis**

Von den 31 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben drei an, keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren zu haben. 26 brachten Anregungen und Hinweise für die Abwägung der Belange ein, die in der tabellarischen Darstellung ausgewertet wurden.

Zusammenfassend bezogen sich die meisten Stellungnahmen auf Korrekturen und Ergänzungen der Begründung und der Planunterlagen. Dem Planungszielen entgegenstehende Äußerungen wurden nicht eingebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führt zu keiner Änderung der Planung.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

### Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 1-43 VE

<b>Senatsverwaltung für Finanzen, I D (1)</b>	
Stellungnahme	Abwägung
Durch den Bebauungsplan 1-43 VE sind keine fachlichen Interessen aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte sowie keine haushaltswirtschaftlichen Aspekte betroffen. Somit bestehen keine Bedenken.	wird zur Kenntnis genommen

  

<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B (2)</b>	
Stellungnahme	Abwägung
Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und beachtet die regionalplanerischen Festlegungen.	wird zur Kenntnis genommen
Es ist in der Begründung klarzustellen, dass es sich um ein einheitlich geplantes, errichtetes und betriebenes Vorhaben handelt, bei dem die Gesamtverkaufsfläche den einzelnen Gebäudeteilen zuzuordnen ist. Eine unwirksame Festsetzung ist zu vermeiden. Ob es sich angesichts der räumlichen Aufteilung der Anlagen auf dem Gelände tatsächlich um ein solches einheitliches Vorhaben handelt, ist derzeit nicht eindeutig.	Bei dem Bebauungsplan 1-43 VE handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB. Ziel der Planung ist somit die einheitliche Planung und Realisierung eines bestimmten Vorhabens binnen einer bestimmten Frist. Die Verpflichtung, das Vorhaben entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans binnen einer bestimmten Frist zu realisieren, ergibt sich aus dem Durchführungsvertrag. Somit bedarf es keiner weiteren Klarstellung in der Begründung, dass es sich um ein einheitlich geplantes Vorhaben handelt.  Sofern sich der Hinweis auf eine mögliche unwirksame Festsetzung auf die Rechtsprechung des BVerwG vom 03.04.2008 (Urteil 4 CN 3.07) bezieht, ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig sind, wenn sie nicht gebiets-, sondern vorhabenbezogen erfolgen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 36/87, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09),

	<p>insbesondere wenn mit der Festsetzung die Nutzung der Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums gesteuert wird. Dann soll sie nicht flächen-, sondern vorhabenbezogen sein. Die räumliche Trennung von Bauflächen eines Einkaufszentrums ist kein Beleg dafür, dass es sich nicht um ein Einkaufszentrum sondern um eine Agglomeration von nebeneinander gelegenen Einzelhandelsgroßbetrieben handelt (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07). Nach Auffassung des Bundes-Verwaltungsgerichts reicht ein enger räumlicher Zusammenhang aus, wenn die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden aufeinander bezogen, durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden, in Erscheinung treten. Entscheidend sind also eine enge räumliche Konzentration sowie ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt.</p> <p>Die Verwirklichung eines gemeinsamen "Center-Konzepts" wird vorsorglich vom Investor im Durchführungsvertrag zugesichert. Somit ist wie vom Bundesverwaltungsgericht gefordert tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb, nämlich ein einheitliches Einkaufszentrum zulässig.</p>
<p>In Erfüllung bisheriger Absprachen wird eine weitere Gliederung des Gebietes nach Betriebsgrößen, ggf. Sortimenten gefordert, um den Zweck einer Aufwertung des Zentrums Turmstraße ohne negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erreichen.</p>	<p>Absprachen bezüglich der Gliederung des Gebietes und einer Sortimentsbeschränkung liegen nicht vor. Aufgrund der kleinteiligen, zu erhaltenden historischen Bausubstanz und des zu erhaltenen denkmalgeschützten gepflasterten Hofes ist zukünftig von einer entsprechend gegliederten Struktur mit unterschiedlichen Betriebsarten auszugehen.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur durch das Vorhaben sind nicht erkennbar. Die Turmstraße leidet seit Jahren unter einem Trading-Down-Prozess, der bereits zu einem tiefgreifenden Wandel in der Angebotsstruktur und einen weitgehenden Funktionsverlust als Versorgungsstandort geführt hat. Angebotsstrukturen, bei denen mit dem geplanten Center mit einer Verdrängung zu rechnen ist, sind nicht bekannt. Eine Sortimentsbeschränkung ist daher nicht gerechtfertigt, sondern birgt vielmehr die Gefahr, dass dann bestimmte Sortimente</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

	<p>überhaupt nicht mehr angeboten werden (können).</p> <p>Vielmehr kann die Turmstraße insgesamt ihre Versorgungsfunktion als 'besonderes Stadtteilzentrum' derzeit nur unzureichend erfüllen. Grundsätzlich sollen diese Zentren ein Warenhaus und ein Einkaufszentrum vorweisen, die Turmstraße verfügt über keines von beiden. Somit werden die Intentionen des StEP Zentren unterstützt und die Versorgungsfunktion der Turmstraße gestärkt.</p> <p>Hierbei ist insbesondere auch zu beachten, dass aufgrund der Realisierungspflicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeitnah die Versorgungssituation im Sinne des StEP Zentren 2020 verbessert werden kann.</p>
--	--

<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E (3)</b>	
Stellungnahme	Abwägung
Dem Plan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Die später auf der ordnungsrechtlichen Zulassungsebene Geltung erlangenden Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und die daraus resultierenden Anforderungen werden zutreffend, fehlerfrei und vollständig dargestellt.	wird zur Kenntnis genommen

<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II D (4)</b>	
Gegen die Planungsziele bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände.	wird zur Kenntnis genommen
Im Rahmen des Umweltberichts wurde das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht betrachtet. Das Plangebiet wird über das Mischwasserkanalnetz entwässert, v. a. bei Starkregenereignissen führen Überlaufereignisse zu Belastungen der Qualität der Oberflächengewässer (s.u.).  Inwieweit die Planung zu einer Änderung der Menge und / oder Güte des in die Mischwasserkanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers	Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig versiegelt (99 % der Grundstücksfläche), eine Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt bereits über die Mischkanalisation. Somit kann vom Vorhaben selbst im Falle einer vollständigen Versiegelung rein rechnerisch keine "wesentliche Änderung der Menge und Güte" des abzuleitenden Niederschlagswassers – zumindest im negativen Sinn – ausgehen, daher wird eine Berechnung der Niederschlagsmengen für nicht erforderlich gehalten.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>führt, ist als wesentlicher Einflussfaktor auf das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer darzustellen und zu bewerten. Der Umweltbericht ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Ferner wird die Situation verbessert. Zwar werden im Zuge des Vorhabens 300 m<sup>2</sup> offener Boden zusätzlich versiegelt. In der Gesamtbilanz stellt sich die Situation künftig jedoch günstiger dar als im Bestand, da zur Erfüllung des Biotopflächenfaktors nach Landschaftsplan eine Dachbegrünung auf einer Fläche von 4.700 m<sup>2</sup> gesichert wird. Zukünftig wird damit ein größerer Anteil des auf dem Areal insgesamt anfallenden Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung über Verdunstung, Transpiration und Zwischenspeicherung im Substrat zurückgehalten oder verzögert abgegeben, als durch die Neuversiegelung zusätzlich anfällt. Somit ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Qualität der Oberflächengewässer durch Überlaufereignisse zu rechnen.</p> <p>Der Umweltbericht wird zur Klarstellung in den entsprechenden Passagen präzisiert.</p>
<p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin VIII, Alt - Moabit. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen ein seitens der Berliner Wasserbetriebe erstelltes Sanierungskonzept umgesetzt.</p> <p>Um die Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in 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>Alle Maßnahmen, die die Menge des von versiegelten Flächen in die Kanalisation abfließenden Wassers reduzieren, sind daher zu begrüßen.</p>	<p>Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen können nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>Ausgehend von den bisher vorgelegten Bebauungsplanunterlagen sind, insbesondere im Rahmen der geplanten Errichtung tiefgegründeter Bauwerke, erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) erforderlich.</p> <p>Sowohl die Art der Grundwasserbenutzungen, als auch deren Umfang sind maßgeblich von den Tiefenlagen sowie Gründungsweisen der neu zu</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bauvorhabens. Er wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger wird auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Prüfung hingewiesen.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

errichtenden Bauwerke (z. B. Kellergeschosse) abhängig. In diesem Zusammenhang müssen für eine explizite wasserbehördliche Prüfung und Beauftragung nachfolgende Sachverhalte näher erläutert werden:

- geometrische Größen geplanter unterirdischer bzw. tiefgegründeter Bauwerke, inkl. Volumenermittlung einzubringender flüssiger oder pastöser Stoffe in den Baugrund (Vorlage der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung),
- etwaige geometrische, bauzeitliche oder sonstige Abhängigkeiten bereits vorhandener Bauwerke zu neu geplanten Bauwerken sowie neu geplanter Bauwerke untereinander (Vorlage der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung) und
- geplante Baugrubenumschließungen sowie damit erforderliche (Rest-) Wasserhaltungsmaßnahmen (inkl. Förderdauer, -volumen, etc.), inkl. Darlegung der geplanten Ableitungsart (öffentliche Kanalisation, Wiederversickerung, etc.) des Förderwassers unter nachweislicher Berücksichtigung der zu erwartenden Grund- bzw. Förderwasserqualität (Vorlage eines Rest-Wasserhaltungskonzeptes sowie einer Grundwasseranalyse).

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich grundwasserschonende Bauweisen zu bevorzugen sind und dass "freien" Grundwasserabsenkungen von mehr als ca. 2,50 m wasserbehördlich nicht zugestimmt wird.

### Landesdenkmalamt (5)

Die ehemalige Schultheiss-Brauerei in Moabit ist als Denkmalbereich eine Mehrheit baulicher Anlagen von außergewöhnlicher Qualität und besitzt eine seltene Vollständigkeit und Geschlossenheit als Brauereistandort, dazu tragen neben dem historisch gewachsenen Gebäudeensemble auch die erhaltenen Wegestrukturen und Pflasterungen bei. Der Denkmalbereich besteht aus mehreren Gebäudeteilen und ist von 1871 bis in die 1920er Jahre errichtet worden. Bis heute sind sämtliche Bestandteile der Anlage erhalten, die noch bis in die 1980er Jahre als Brauerei genutzt worden ist.

Der Erhalt der stadtbildprägenden Strukturen ist ein wesentliches Ziel des Plangebers. Gleichwohl bleibt festzustellen, dass sich das Denkmal aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre in einem insgesamt sowohl baulich, als auch optisch nicht zufrieden stellenden Zustand befindet.

Durch das Vorhaben wird die ortsbildprägende Bebauung dauerhaft gesichert und einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt, die auch den Bestandserhalt gewährleisten kann. Eine denkmalgerechte Sanierung, aber auch eine einheitliche, dauerhafte bauliche Nutzung durch einen

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Schultheiss-Brauerei ist stadtbildprägend für die Umgebung und dominiert die angrenzenden Straßenräume. Dieses Charakteristikum bildet eine Mehrheit aus verschiedenen Zeiten, die durch wesentliche, gleiche Gestaltungselemente miteinander verbunden sind.</p> <p>Eine Reduzierung der baulichen Gesamtanlage durch Abrisse darf diesem herausragenden Denkmalensemble keinen Schaden zufügen. So muss eine Fragmentierung der Denkmalanlage und des Ensemblecharakters durch Abriss oder Entfremdung konstituierender Bestandteile ausgeschlossen sein. Ebenso müssen die städtebaulichen Bezüge erhalten bleiben.</p> <p>Der Veränderung im nördlichen Bereich des Brauerei-Geländes – geplante Überbauung durch ein Parkhaus und damit verbundene Abrisse von etwa 1/3 des heutigen Denkmalbestandes auf dem Areal – kann nur unter Zurückstellung schwerster denkmalpflegerischen Bedenken zugunsten übergeordneter und sozialpolitischer Ziele für die Quartiersentwicklung und zugunsten einer wirtschaftlichen Nutzung des Gesamtgeländes als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zugestimmt werden. Dies erklärt sich aus dem Hintergrund jahrelanger vergeblicher Bemühungen, die dauerhafte Erhaltung des Kernbestandes (mindestens 2/3 des Denkmalbestandes) zu sichern und für eine nachhaltige denkmalgerechte Nach- bzw. Umnutzung zu sanieren.</p>	<p>Betreiber, sind ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens. Durch die Einheitlichkeit der Baumaßnahme und die gemeinsame Bewirtschaftung des gesamten Ensembles wird die Abstimmung des Denkmalschutzes in Zukunft wesentlich erleichtert. Durch die Integration des Denkmalbereiches werden ebenfalls die lokale Identität und das Erscheinungsbild des besonderen Stadtteilzentrums nachhaltig aufgewertet.</p> <p>Somit bleibt im Ergebnis der Ensemblecharakter mitsamt den historischen Hofflächen in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten. Alle baulichen Maßnahmen werden mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.</p>
<p>Auch sind nicht nur die Fassaden der einzelnen Gebäude denkmalgerecht zu behandeln und dauerhaft zu sichern, sondern sämtliche Denkmalbestandteile der Gesamtanlage. Der Denkmalschutz gilt für alle Bauteile (außen und innen) eines Denkmals.</p> <p>So ist der Begründungstext unter Punkt 2.7.2 wie folgt zu ändern: statt: "...Die Denkmalschutzbemühungen beziehen sich dabei auf die Fassaden der historischen Bausubstanz. Das Innere der Gebäude kann dagegen vom Investor ohne Auflagen den zukünftigen Anforderungen angepasst werden. ..."</p> <p>folgendermaßen: "Der Erhaltungsauftrag der Denkmalbehörden bezieht</p>	<p>Die Passage des Umweltberichts ist, insbesondere in Bezug auf das Gebäudeinnere, missverständlich und wird überarbeitet.</p> <p>Dennoch ist festzustellen, dass ein Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zu städtebaulichen Belangen treffen kann. Die Festsetzung zum Erhalt von Gewölben und inneren baulichen Strukturen ist im § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Die vorgeschlagenen Änderungen können daher weder im Umweltbericht, noch in der Begründung übernommen werden.</p> <p>Baudenkmale sind jedoch aufgrund des Denkmalschutzgesetzes Berlin geschützt. Hinsichtlich der Innenausstattung der von den Umbaumaßnahmen betroffenen Denkmäler wird sich der Vorhabenträger</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

sich auf alle Denkmalbestandteile der Gesamtanlage, nicht nur auf die Fassaden. So sind auch geplante Veränderungen der inneren Struktur unbedingt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Es besteht u.a. eine Erhaltungspflicht für die Gewölbe im Sudhaus." (Vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-43 VE, S. 11, S. 30, Stand: 07.07.2010.)	im Rahmen der Bauantragstellung eng mit den Denkmalschutzbehörden abstimmen und gemeinsam mit diesen ein Konzept erarbeiten.
Es sind im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-43 VE alle Denkmale auf dem Areal, auch die überplanten im nördlichen Teil, gemäß dem heutigen Denkmalbestand zu kennzeichnen. Es wird empfohlen, über eine sinnvolle Einbeziehung der Bauten auf dem nördlichen Teil des Geländes – Haus E, Halle J, Halle D und Schlosserei – im weiteren Planungsprozess nachzudenken.	Der Plan wird entsprechend überarbeitet, der Hinweis zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Aus fachlicher Sicht des Landesdenkmalamtes Berlin kann dem B-Plan-Entwurf 1-43 VE nur unter Zurückstellung von schwersten denkmalpflegerischen Bedenken hinsichtlich der drohenden erheblichen Substanzverluste (wie oben erläutert) zugestimmt werden.	wird zur Kenntnis genommen
Das hier genannte B-Plan Plan-Verfahren berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen.	wird zur Kenntnis genommen

### Senatsverwaltung für Wirtschaft Technologie und Frauen (6)

Gegen die beabsichtigten textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 sowie die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 1-43 VE, gibt es aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche	Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Hinweis werden die Ziele des Plangebers (u.a. SO Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum sowie Verkaufsfläche) unterstützt.
---	---

### Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (7)

Es liegen keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevanten Aspekte gegen den Bebauungsplanentwurf 1-43 VE vor. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren	wird zur Kenntnis genommen
--	----------------------------



## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

bekannt, von denen das Plangebiet betroffen wäre.	
<b>Berliner Feuerwehr, Mietermanagement (8)</b>	
Auf Höhe der Turmstraße 26 befindet sich ein Löschwasserbrunnen.  Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.	Der Brunnen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-43 VE auf einer öffentlichen Verkehrsfläche. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf. Die vorhandenen Anlagen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.  Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bauvorhabens und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind zu gewährleisten.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bauvorhabens und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Die notwendige Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplan nicht nachgewiesen. Hierbei ist im Besonderen zu beachten, dass laut Planunterlagen der östliche Bereich der Stromstraße über keine Löschwasserentnahmestelle verfügt.	Die Festsetzung von Löschwasserentnahmestellen ist in § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen und somit nicht möglich. Die Belange des Brandschutzes werden jedoch im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der Hinweis betrifft somit die Umsetzung des Bauvorhabens und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Notwendige Zufahrten, Zugänge sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß Musterrichtlinie 'Flächen für die Feuerwehr' sind nicht nachgewiesen.  Eine abschließende Beurteilung der geplanten Umnutzung kann erst nach Eingang aussagefähiger Bauunterlagen sowie eines Brandschutznachweises erfolgen.	Die Nachweise sind erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Hinweis betrifft somit die Umsetzung des Bauvorhabens und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
<b>Berliner Verkehrsbetriebe (9)</b>	
Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen keine Bedenken. Es wird vorsorglich auf den Busverkehr im Planbereich hingewiesen und davon ausgegangen, dass die Buslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten Maßnahmen	Die Haltestelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-43 VE auf einer öffentlichen Verkehrsfläche. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

erforderlich werden, die den Buslinienbetrieb beeinträchtigen, ist ein Ortstermin zu vereinbaren (12 Wochen vorher bei Umleitungen, 10 Tage vorher bei Haltestellenverlegungen).	entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf. Die vorhandene Haltestelle wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung der Planung und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
--	---

<b>Berliner Wasserbetriebe (10)</b>	
Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die innere Erschließung mit Wasserversorgungsleitungen kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen ist zu rechnen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.  Da das Gebiet bereits aktuell fast vollständig versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass eine Entwässerung des Regenwassers in die Kanalisation auch weiterhin möglich ist. Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
In der Stromstraße und der Perleberger Straße liegen im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckrohrleitungen (jeweils DN 1000).	Die Abwasserdruckleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-43 VE auf einer öffentlichen Verkehrsfläche. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf. Sie werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Hinweis auf zwei vorhandene Leitungen wurde in die Planbegründung aufgenommen.
Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

<b>Vattenfall Europe Wärme AG (11)</b>	
Im Bebauungsplangebiet ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Die	Es sind keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Dennoch ist nur

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

bestehenden Leitungsrechte sind zu sichern.	das ehemalige Kesselhaus über das Grundstück Lübecker Straße 49 von der Lübecker Straße aus an das Fernwärmenetz angeschlossen. Da das denkmalgeschützte Gebäude dauerhaft erhalten bleibt, werden keine Leitungen beeinträchtigt.
---	--

<b>Vattenfall Business Services GmbH (12)</b>	
<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen N 6316 und N 6315 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Beide Stationen sind durch Dienstbarkeiten gesichert.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Ein Plan mit Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist beigefügt.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p>	<p>Es sind keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Der Hinweis betrifft ferner die konkrete Umsetzung der Planung und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p> <p>Dennoch ist festzustellen, dass das ehemalige Sudhaus (Netzstation N 6316) erhalten bleibt, so dass hier voraussichtlich keine Beeinträchtigung vorliegt. Da die zweite Netzstation (N 6315) in der Perleberger Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt, werden Kabelumlegungsarbeiten voraussichtlich eher gering sein.</p>
<p>Sollte die öffentliche Straße (vor der Stromstr. 51, dem UW Stromstr.) umgebaut werden, sind die Belange des Trafotransportes zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befinden sich 110-kV-VPE-Kabel 626, 627. Über diesen sind keine Baustelleneinrichtungen und Tiefenanker möglich.</p>	<p>Die Kabel und Trafostationen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-43 VE auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die 110 KV kV-Leitung befindet sich in der Lübecker Straße, die nicht an das Plangebiet grenzt (nur die Bebauung der Hinterhöfe der westlichen Straßenseite). In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf. Die vorhandenen Anlagen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Hinweis betrifft die konkrete Umsetzung der Planung und wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p>

<b>WGI GmbH (im Auftrag der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg GmbH &amp; Co. KG für GASAG Berliner Gaswerke AG (13))</b>	
<p>Es wird auf die in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Leitungen (Turm-, Strom- und Perleberger Straße) hingewiesen. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Leitungsbestand durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln</p>	<p>Die Gasleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-43 VE auf öffentlichen Verkehrsflächen. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf. Die vorhandenen Anlagen werden</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

ist. Baumaßnahmen, die die Leitungen betreffen, sind mit der NBB abzustimmen.	durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
---	--

<b>Berliner Stadtreinigungsbetriebe (14)</b>	
Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Anlagen der Abfallbeseitigung werden durch den Bebauungsplan 1-43 VE nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau / -umbau) gestellt werden	Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan 1-43 VE festgesetzt.

<b>IT-Dienstleistungszentrum Berlin (15)</b>	
Es werden keine Einwände und Bedenken bezüglich des Bebauungsplanentwurfs 1-43 VE geltend gemacht. In den beigefügten Planunterlagen wird auf die dargestellten Leitungen (Stromstraße) hingewiesen.	Die Telekommunikationsleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-43 VE auf öffentlichen Verkehrsflächen. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte im Bebauungsplan bedarf. Die vorhandenen Anlagen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

<b>Industrie- und Handelskammer (16)</b>	
Gegen den o. g. Bebauungsplan zur Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum" auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei gibt es keine grundsätzlichen Einwendungen.  Wohl kein anderes Berliner Stadtteilzentrum hat in den letzten Jahren so stark unter dem Wandel der Berliner Handelsstruktur gelitten wie die Turmstraße. Während das Einzelhandelsangebot in den meisten Berliner Zentren sowie zum Teil auch außerhalb der Zentren quantitativ und qualitativ stark und anhaltend gestiegen ist, wurde an der Turmstraße	Mit den Hinweisen werden die Ziele des Plangebers insbesondere die Errichtung eines Einkaufszentrums ausdrücklich unterstützt.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>kaum investiert.</p> <p>Es herrscht deshalb auf Bezirks- wie auf Landesebene Konsens darüber, dass für die Entwicklung der Turmstraße dringender Handlungsbedarf besteht. Aus diesem Grund definiert auch der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 das Zentrum Turmstraße als "besonderes Stadtteilzentrum mit dringendem Handlungsbedarf". Dieses Planwerk, das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit der IHK Berlin erarbeitet hat, empfiehlt eindeutig eine Modernisierung der Einzelhandelsstrukturen an diesem Standort, um dem drohenden Funktionsverlust entgegenzuwirken.</p> <p>Das Zentrum wird seine Funktion als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens für den umgebenden Stadtraum künftig nur erfüllen können, wenn seine Multifunktionalität gestärkt wird und zeitgemäße Angebote an Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Medizin sowie in jedem Fall an Einzelhandel mit verschiedenen Betriebsformen und breiten Sortimenten vorgehalten werden.</p> <p>Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen kann, neben weiteren Projektentwicklungen im Stadtquartier, einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den anhaltenden Bedeutungsverlust des Stadtteilzentrums Turmstraße umzukehren. Eine der wichtigsten Flächen dieses Zentrumsbereichs ist das Schultheiss-Areal, deren Entwicklung auch ausdrücklich von den ansässigen Gewerbetreibenden unterstützt wird. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit ein wichtiger Schritt, um die Turmstraße als besonderes Stadtteilzentrum zu stärken.</p> <p>Überdies ermöglicht die geplante intensive wirtschaftliche Nutzung der Immobilie, das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der ehemaligen Schultheiss-Brauerei weitgehend und dauerhaft zu erhalten. Auch dies wird die Attraktivität und die identitätsstiftende Funktion des besonderen Stadtteilzentrums stark fördern. Aus diesen Gründen unterstützen wir diese Planung von Beginn an.</p>	
<p>Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass das Ausschöpfen des im StEP Zentren 2020 vorgesehenen Zielkorridors für die</p>	<p>Die Begründung setzt sich ausführlich mit dem Einzelhandelsstandort auf Grundlage der Anforderungen des StEP Zentren 2020 auseinander.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Verkaufsflächenentwicklung durch dieses Projekt nicht dazu führen darf, dass weitere Entwicklungen in diesem Stadtteilzentrum verhindert werden. Insbesondere für die Neupositionierung des aktuell leerstehenden Warenhauses können Erweiterungsmöglichkeiten entscheidend sein. Dies gilt aber auch für weitere Potentialflächen, etwa bei Woolworth. In der Begründung des Bebauungsplans muss explizit deutlich gemacht werden, dass das Ausschöpfen des Zielkorridors des StEP Zentren 2020 keine Auswirkungen auf Erweiterungsmöglichkeiten für die übrigen Handelsflächen in der Turmstraße hat. Nur wenn der Zielkorridor für die Turmstraße bei der derzeitigen Überarbeitung des StEP Zentren angehoben wird, kann sichergestellt werden, dass die Entwicklung der gesamten Turmstraße nicht von der Entwicklung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei abgehängt wird.</p>	<p>Hierbei ist insbesondere festzustellen, dass bezogen auf den Bestand der durch den StEP Zentren vorgegebene Zielkorridor an Verkaufsflächen für die Turmstraße von 35.000 m<sup>2</sup> auch bei Realisierung des Vorhabens eingehalten wird. Im StEP Zentren werden jedoch auch Qualitätskriterien bezüglich der anzustrebenden Ausstattung und Versorgungsfunktion der verschiedenen Zentrentypen formuliert. Besondere Stadtteilzentren sollen hiernach sowohl über ein Warenhaus als auch über ein Einkaufszentrum verfügen. Entsprechend wurden die Flächen des leer stehenden Warenhauses (und des Woolworth-Areals), obwohl für sie derzeit gar keine Nachnutzung absehbar ist, in die Berechnung der Gesamtverkaufsfläche der Turmstraße einbezogen. Diese 'fiktive' Überschreitung des Zielkorridors berücksichtigt somit bereits eine Revitalisierung dieser Standorte, deren wichtige Funktionen durch das Einkaufszentrum nicht in Frage gestellt werden.</p> <p>Grundsätzlich bleibt die Verkaufsfläche auch unter Einbeziehung dieser Flächen, des Bestandes und der geplanten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums mit 41.000 m<sup>2</sup> deutlich unter der im StEP Zentren allgemein angestrebten Höchstgrenze für besondere Stadtteilzentren von 50.000 m<sup>2</sup> zurück, sodass grundsätzlich weitere Spielräume für die Entwicklung der anderen Einzelhandelstandorte bestehen bleiben. Diese müssen jedoch im Realisierungskontext dieser Vorhaben geklärt werden und können nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sein, wie auch eine Anhebung der Verkaufsflächenausstattung in der Turmstraße.</p>
<p>Da das Zentrum auch mit Einkaufszentrum und Warenhaus noch deutlich unter dem Orientierungswert der Verkaufsflächenausstattung dieser Zentrenkategorie im StEP Zentren 2020 liegen wird, bestehen im Ergebnis keine Bedenken.</p>	<p>Durch den Hinweis werden die Ziele des Plangebers unterstützt.</p>

<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung (17)</b>	
<p>Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Nach der Festlegungskarte 1 zum LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier möglich.</p> <p>Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B liegt das Plangebiet zudem in einem städtischen Kernbereich (Gebiet/Umfeld Turmstraße), innerhalb derer gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden sollen. Der Standort ist somit aus landesplanerischer Sicht integriert, die Zielfestlegungen aus Ziel 4.7 (Z) Abs. 1-3 LEP B-B (Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) stehen der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum", in dem u.a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, ebenfalls nicht entgegen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt auch die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 des LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen verkehrssparende Siedlungsstrukturen; Stärkung innerstädtischen Einzelhandels) sowie den Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung).</p>	
---	--

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin, LuV Umwelt und Natur, Fachbereich Natur (18)</b>	
Es liegen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 1-43-VE vor.	wird zur Kenntnis genommen
Es wird jedoch darum gebeten, den Fachbereich Natur frühzeitig in die Erarbeitung des Durchführungsvertrags einzubeziehen, insbesondere um anhand der konkreten Planung für das Vorhaben nach Begründung zum Bebauungsplan die vorgesehenen "Grünmaßnahmen" (einschließlich Artenschutz) sachgerecht vereinbaren zu können.	Der Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin, LuV Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt (19)</b>	
Den Aussagen in den Gutachten zur lufthygienischen Situation, zum kommunalen Lärmschutz und zur Entwicklung des Straßenverkehrs (Hoffmann u. Leichter, Dezember 2009) wird gefolgt.	wird zur Kenntnis genommen
<p>Das im Begründungstext zitierte Verschattungsgutachten des Büros Kahlfeldt Architekten GmbH lag nicht vor.</p> <p>Die extensive Betrachtung dieser Problematik in der Begründung zeigt, dass diese Aufgabe nicht befriedigend gelöst erscheint. Vor dem Hintergrund des Ansatzes zur Umweltgerechtigkeit (Zusammenhang zwischen Sozialstruktur und Umweltgüte) liegt aus unserer Sicht Verbesserungsbedarf vor:</p> <p>Die Lübecker Straße gehört zu den ausgewählten 447 kleinräumigen "Lebensweltlich orientierten Räumen" Berlins, in denen der Zusammenhang zwischen Sozialstruktur und Umweltgüte untersucht wird. Dieser Planungsraum "Mitte 01022203 Lübecker Straße" besitzt einen sehr niedrigen Entwicklungsindex. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008/2009 weist einen sehr niedrigen Status-Index der sozialen Lage der Bevölkerung und einen negativen Dynamik-Index des Wandels der Bevölkerung und ihrer sozialen Lage im Quartier aus. Weitere Verschlechterungen der Umweltgüte müssen deshalb unbedingt vermieden werden. Wir empfehlen Ihnen, diese zusätzliche planungsrelevante Betrachtungs- und Bewertungsebene zu nutzen.</p>	<p>Auf die Verfügbarkeit der Verschattungsstudie wurde zu Beginn der Behördenbeteiligung hingewiesen (E-Mail mit Aufforderung zur Beteiligung vom 09.07.2010), diese hätte jederzeit angefordert werden können. Die Studie wird dem FB Umwelt zur Verfügung gestellt.</p> <p>Sowohl der Statusindex als auch der Dynamikindex des 'Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009' stützen sich nicht auf umweltbezogene sondern auf sozio-strukturelle Statusindikatoren. Hieraus stellen sich keine unmittelbaren Anforderungen an den Bebauungsplan. In Bezug auf die 'Umweltgerechtigkeit' bleibt dennoch festzuhalten, dass hierbei in der Regel auf drei Themenfelder abgestellt wird: Straßenverkehrslärm und Lufthygiene (hier wurde gutachterlich nachgewiesen, dass sich die Situation für die Hinterhöfe und Seitenflügel der Lübecker Straße durch das Vorhaben verbessert respektive nicht verschlechtert) sowie die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen (hier erfolgt keine Verschlechterung da der Bestand bereits versiegelt ist). Somit erfolgt in diesem Sinne keine Verschlechterung der Umweltgüte.</p> <p>Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fand ferner eine intensive Auseinandersetzung mit der Verschattungsproblematik statt, die sich aus der städtebaulichen Sondersituation ergibt, dass die Seitenbegrenzung eines großen Gewerbegrundstücks mit der rückwärtigen Begrenzung von Wohngebäuden zusammenfällt. Durch die Reduktion der Geschossfläche, bauliche Rücksprünge und Höhenstaffelungen der Baukörper, die nicht das übliche Maß der Berliner Blockrandbebauung überschreiten, konnten die negativen Auswirkungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Dieses Mindestmaß ist erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen – die insbesondere auch auf eine Attraktivierung des weiteren Umfeldes abzielen (z.B. Qualifizierung des besonderen Stadtteilzentrums / Verbesserung der Versorgung der anliegenden Bevölkerung, Erhalt des stadtbildprägenden, identitätsstiftenden,</p>



## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

	<p>denkmalgeschützten Gebäudeensembles) – zu erreichen. Im Ergebnis stellt das Vorhaben in Bezug auf die Schutzinteressen der Nachbarschaft in Relation zu den öffentlichen Belangen (Qualifizierung des Versorgungsbereichs, Denkmalschutz), den baulichen Zwangspunkten (insb. Raumprogramm und verkehrliche Anforderungen) die optimierte Variante dar. Eine übermäßige Belastung sozial schwacher Gruppen ist nicht erkennbar.</p> <p>Im Übrigen kann der Rückschluss, dass die intensive Auseinandersetzung mit der Verschattungsproblematik auf eine unbefriedigende Lösung hinweist nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>Die Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden im Sommer 2007 vorgenommen, aber erst nach Beteiligung der Bodenschutzbehörde am B-Planverfahren auf Anforderung uns vorgelegt. Die vorgefundenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen wären nach dem Berliner Bodenschutzgesetz und dem Berliner Wassergesetz unverzüglich meldepflichtig gewesen. Die Untersuchungsergebnisse der 2007 vorgenommenen Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden in Form einer Zusammenfassung am 14.09. 2010 der Bodenschutzbehörde übergeben. Der Eintrag im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 14953 musste nunmehr in die Kategorie Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz erfolgen.</p> <p>Bodenluftuntersuchungen, wie in unserer Stellungnahme vom 26.05.08 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gefordert, wurden bisher nicht durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen wurden zwei Grundwasserschäden auf dem Grundstück vorgefunden.</p> <p>Es handelt sich um einen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Vergaserkraftstoff-Schaden (VK-Schaden), wobei möglicherweise noch ein Dieselmotorkraftstoff-Schaden beteiligt ist</li><li>b) einen Schaden mit chlorierten Kohlenwasserstoffen mit Tetrachlorethen als Ausgangsstoff.</li></ul> <p>Die anderen Untersuchungsbefunde waren bis auf einen erhöhten Gehalt</p>	<p>Die Boden und Grundwassersituation wurde 2007 fachgutachterlich untersucht. Die Gefährdungsabschätzung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ist zurzeit nicht abschließend durchführbar, da der Grundwasserschaden noch nicht vollständig abgegrenzt werden konnte. Dies betrifft jedoch eine mögliche Ausbreitung über den Grundwasserpfad v.a. außerhalb des Grundstücks. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben hat dies jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen.</p> <p>Bereits im jetzigen Zustand ist auf Grund der Schadstoffeigenschaften im konkreten Schadensfall keine Gefährdung für die Nutzung auf dem Gelände absehbar. Ein Direktkontakt mit dem Boden ist nicht möglich. Ein Übergang der Schadstoffe in die Raumluft oder Atmosphärenluft ist nicht gegeben.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

an polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK), der sich jedoch nicht auf die Bebauungsplanung auswirkt, unauffällig.

Der VK-Schaden stammt aus dem Bereich von Erdtanks einer Tankstelle, die seit 1936 ansässig ist. Welche der Tanks sich noch im Boden befinden, ist uns unbekannt.

Der Schaden wurde in einer Rammkernsondierung (RKS 7) und einer Grundwassermessstelle (GWM 3) dokumentiert. Eine tiefenmäßige und horizontale Eingrenzung ist in den letzten drei Jahren weder im Grundwasser noch im Boden vorgenommen worden. Der Schaden reicht im wassergesättigten Bereich des Bodens bis in große Tiefe. Er wurde bis 12 m unter GOK nachgewiesen.

Leider wurden im Bodenprofil nur die Mineralölgehalte (MKW) im wassergesättigten Bereich analytisch in allen Schichten im Grundwasser gemessen. Für Monoaromaten (BTXE) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden nur im Tiefenbereich 5-6 m die Gehalte ermittelt. Die PAK-Gehalte könnten durch Dieselkraftstoff oder durch Lösung der teerhaltigen Tankbeschichtungen hervorgerufen sein; letzteres ist eher anzunehmen, so dass wahrscheinlich auch Phenole im Grundwasser in erheblichen Konzentrationen vorhanden sind. Untypisch für einen VK-Schaden ist die Verlagerung des Schadens in so große Tiefe.

Der Grundwasserstand lag im Juni 2007 3 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung wurde in Richtung Stromstr. ermittelt. Diese Fließrichtung weicht von der übergeordneten Fließrichtung ab und lässt sich derzeit nicht erklären. Die ermittelte Grundwasserbelastung betrug für BTXE 300 µg/l, davon ist mehr als zwei Drittel dem kanzerogenen Benzols. Ebenso hoch waren die Konzentrationen für Naphthalin und für die anderen PAK sowie für den Parameter Mineralöle (MKW).

Die Konzentrationen liegen erheblich über dem Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) für Grundwasserkontaminationen und dem sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) der Berliner Liste 2005.

Der Tankstellenbetrieb ist seit geraumer Zeit eingestellt.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Die Recherche des Umweltamtes ergab, dass es auf dem Brauereigelände 2 Tiefbrunnen existierten, die 1949 erneuert wurden. Außerdem können Wasserhaltungsmaßnahmen während des U-Bahnbaus Ende der 50iger Jahre die Situation zusätzlich verstärkt haben, sofern der Schaden sich damals schon im Grundwasser befunden hat.</p> <p>Der Boden- und Grundwasserschaden ist sanierungsbedürftig. Das wird nach jetziger Sachlage nur durch Aushub des kontaminierten Bodens mit einer Spezialtiefbaumaßnahme sowie einer Grundwasserreinigung möglich sein. Ob darüber hinaus zukünftig sensible Nutzungen in Kellerräumen – wie z.B. Lebensmittelmärkte - betroffen sind, ist uns unbekannt.</p> <p>Weder die notwendige Detailerkundung der Schäden noch die notwendige Sanierung des VK-Schadens sind jedoch bisher durch ein Konzept gesichert.</p> <p>Für den Bereich des VK-Schadens müssen wir zum derzeitigen Zeitpunkt dem B-Plan widersprechen, da die Gefährdungsabschätzung auf Grund fehlender Untersuchungen nicht vollständig vorgenommen werden kann, ein Sanierungskonzept nicht vorliegt und die notwendigen Maßnahmen derzeit rechtlich nicht abgesichert sind.</p>	<p>Im Bereich des Vergaserkraftstoff-Schadens (VK Schadens) ist ein Neubau vorgesehen. Eine Beseitigung der möglicherweise noch im Erdreich vorhandenen Tanks und damit auch der umgebenden Bodenverunreinigungen ist bereits aus gründungstechnischer Sicht erforderlich und wird im Rahmen des dem Neubau vorlaufenden Rückbaus der Bestandgebäude und Außenanlagen erfolgen. Die ggf. erforderliche weitere Behandlung des Grundwassers kann über Sanierungsbrunnen erfolgen, welche unabhängig von der geplanten Bebauung errichtet und betrieben werden können. Von daher sind weder im Hinblick auf die Schadstoffwirkungspfade noch auf die notwendigen Sanierungsmaßnahmen relevante Auswirkungen und Risiken für das Bauvorhaben erkennbar.</p> <p>Ein Direktkontakt mit dem Boden ist aufgrund der Vollversiegelung nicht möglich. Ein Übergang der Schadstoffe in die Raumluft oder Atmosphärenluft ist nicht gegeben. Daher ergeben sich nach Auskunft des Gutachters keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplanten Nutzungen des Vorhabens aufgrund der Bodenkontamination nicht möglich sind. Vor allem ergibt sich hieraus keine besondere Gefahr beim Umgang mit Lebensmitteln. In Bezug auf die Sanierung ist der bereits eingetretene Grundwasserschaden ("Schutzgut Grundwasser") vielmehr nutzungsabhängig zu betrachten.</p>
<p>Folgendes ist aus Sicht erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1. Durchführung der Detailerkundung (Bodenluftmessungen im Schadensbereich, Erkundung, ob Erdtanks sich noch im Grundwasserbereich befinden, sichere horizontale und vertikale Eingrenzung des Schadens für die Stoffgruppen MKW, BTXE, Phenole und PAK ggfs. über die Grundstücksgrenzen hinaus)</li><li>- 2. Sanierungsuntersuchung als Grundlage für ein zu erstellendes</li></ul>	<p>Der Vorhabenträger sichert die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu. Hierzu wird der Durchführungsvertrag entsprechend ergänzt, um eine verbindliche öffentlich-rechtliche Sicherung der Sanierung zu gewährleisten.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>tragfähiges Sanierungskonzept</p> <p>– 3. Öffentlich-rechtlicher Vertrag auf der Grundlage des Sanierungskonzepts</p> <p>Alternativ wären für die 3 Maßnahmenphasen Anordnungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz zu erlassen.</p> <p>Die einzelnen Arbeitsschritte sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	
<p>Tetrachlorethenschaden</p> <p>Die beiden Messstellen, bei denen der Tetrachlorethen-Schaden festgestellt wurde, liegen dicht beieinander. Es ist zu vermuten, dass die Eintragsquelle in der Nähe dieses Bereichs liegt. Die anderen Messstellen waren hinsichtlich CKW wenig auffällig. Als Verursacher des Tetrachlorethen-Schadens ist die ehemalige Chemische Reinigung auf dem Grundstück anzusehen, da dieser Stoff dort eingesetzt wurde. Sehr auffällig ist - vor allem in der Messstelle 5/07 - auch die hohe Konzentration des Summenparameters AOX von 82 µg/l. Hier könnten sich noch weitere relevante Stoffe verbergen. Es muss daher durch ein Screening überprüft werden, welche Stoffe die hohe AOX-Konzentration verursachen. Da die Messungen bereits 3 Jahre zurückliegen, müssen auch die Konzentrationen der Halogene in den drei südlichen Messstellen und die Fließrichtung noch einmal überprüft werden.</p> <p>Aus dem Schadensbild des Tankstellenbereichs ist zu vermuten, dass der CKW-Schaden ebenfalls durch die Tiefbrunnen in die Tiefe verzogen wurde. Anders als bei Mineralölen erfolgt bei den chlorierten Kohlenwasserstoffen ohnehin eine Tiefenverlagerung.</p> <p>Am Bodenkorn bleiben sie kaum haften, so dass sie überwiegend frei im Wasser vorhanden sind. Durch den hohen Dampfdruck liegen die CKW im Boden oft noch jahrelang gasförmig vor und können in andere Medien ausgasen.</p> <p>Erhöhte Bodenluftkonzentrationen im direkten Eintragsbereich des CKW-Schadens sind nicht auszuschließen, sofern der Eintrag über den Boden erfolgte. Dies ist beim Abbruch und Neubau von Bauten zu</p>	<p>Der Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

berücksichtigen. Da im oberen Bereich des Grundwassers keine stark erhöhten Konzentrationen gemessen wurden, wird hinsichtlich Neubauten keine Gefährdung gesehen.	
Parallel zum B-Planverfahren wird sich die Bodenschutzbehörde hinsichtlich der weiteren ordnungsbehördlichen Erfordernisse an den Eigentümer wenden.	Der Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Plänen und Genehmigen, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht (20)</b>	
Die Prüfung der vorgelegten Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Festlegungen des Bebauungsplanentwurfes 1-43 VE bauaufsichtlich unter Beachtung der nachstehenden Hinweise keine Bedenken bestehen.	wird zur Kenntnis genommen
<p>1. § 5 Abs. 1 und 2 BauO Bln: Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 ist zu beachten,</p> <p>2. § 6 Abs. 8 BauO Bln: Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen ergeben sich geringere Abstandsflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung. Eine Abwägung hierzu hat bereits in der Begründung durch den Fachbereich Stadtplanung stattgefunden.</p> <p>3. § 50 Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder: Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude sind neben den in der Begründung aufgeführten Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im</p>	Die Hinweise betreffen die konkrete Umsetzung der Planung. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger mitgeteilt.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Rollstuhl auch ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen. Die Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) in der gültigen Fassung ist bei der Berechnung zu beachten.</p> <p>4. § 51 Barrierefreies Bauen: Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen so errichtet und instand gehalten werden, dass sie von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern über den Hauptzugang barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.</p>	
--	--

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Vermessen (21)</b>	
Art der Nutzung im Plan sollte mit der in der textlichen Festsetzungen 1. übereinstimmen.	Die Bezeichnung des Sondergebietes wird in der Planzeichnung um den Begriff "Freizeit" ergänzt.
Die Vermaßung sollte zur Offenlegung durch einen ÖbVI ergänzt werden.	Da die Bestätigung / Vermaßung der Plangrundlage nicht älter als 3 Monate sein darf und erst zur Offenlage notwendig ist, wurde die Vermaßung noch nicht vorgenommen. Der Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Für den kleinen Baukörper an der Stromstraße fehlt eine Höhenangabe.	Bei dem Baukörper handelt es sich um das bestehende Baudenkmal Pförtnerhäuschen, dies wird in der Planzeichnung entsprechend ergänzt (durch ein D). Entsprechend der Begründung wird für den denkmalgeschützten Bestand keine Höhe festgesetzt. Dort wird erläutert, dass sich die Festsetzungen eines Bebauungsplans auf städtebauliche Belange zu beschränken haben. Eine Umfahrung mit Baulinien und konkrete Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe würden jedoch ausschließlich auf dem (baulichen) Denkmalschutz fußen, nicht mehr auf städtebaulichen Gründen. Ebenso wäre aufgrund der aufwendigen Dachkonstruktionen (Höhensprünge, Türme etc.) eine sinnvolle und nachvollziehbare Höhenausweisung, die den Bestand 'nachzeichnet', nicht möglich.
In der Legende müsste es in der nachrichtlichen Übernahme, im Erläuterungstext zu D1 "Teil einer Gesamtanlage,..." heißen.	Der Text ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und soll verdeutlichen, dass es sich um Teile eines Gebäudes handelt.

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

Im Vermerk stimmen die Bezeichnungen unter "Bezirksamt Mitte von Berlin" nicht	Der Vermerk wird entsprechend aktualisiert.
Zur besseren Klarheit sollte es in der Zeichenerklärung Sonstiges Sondergebiet (§ 11 ...) heißen.	Die Zeichenerklärung wird zur Planklarheit ergänzt.

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Planen und Genehmigen, Fachbereich Denkmalschutz (22)</b>	
<p>Der Begründungstext auf Seite 11 zum Thema Denkmalschutz ist in der dritt- und vorletzten Zeile des 1. Absatzes wie folgt zu ändern bzw. zu präzisieren:</p> <p>"...der Vorhabenträger verpflichtet, die Denkmalbestandteile der Gesamtanlage der in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten..."</p> <p>Begründung: bei Denkmälern sind immer alle Bauteile geschützt, nicht nur die Fassaden. Eine solche Reduzierung im Text auf die Fassaden würde vorab eine Freigabe aller inneren Bauteile bedeuten. Das würde dem Denkmalschutz völlig zuwiderlaufen.</p> <p>Tatsächlich werden im Laufe der Planung in Rahmen einer Begehung die denkmalrelevanten Bestandteile vor allem vom Landesdenkmalamt sowie auch dem Fachbereich Denkmalschutz zu begutachten und zu bewerten sein. Erst dann kann endgültig über den Umgang mit der Bausubstanz im Innern der einzelnen Denkmalbestandteile entschieden werden.</p>	<p>Baudenkmale sind aufgrund des Denkmalschutzgesetzes Berlin geschützt und werden im Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen. Somit kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans keine 'Freigabe' ausgehen. Ferner kann ein Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zu städtebaulichen Belangen treffen, die detaillierten Anforderungen des Denkmalschutzes insbesondere bezüglich der inneren baulichen Strukturen sind im § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen.</p> <p>Hinsichtlich der Innenausstattung der von den Umbaumaßnahmen betroffenen Denkmäler wird sich der Vorhabenträger im Rahmen der Bauantragstellung eng mit den Denkmalschutzbehörden abstimmen und gemeinsam mit diesen ein Konzept erarbeiten.</p>
Weitere Bedenken und Anregungen bestehen nicht.	wird zur Kenntnis genommen

<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II A (23)</b>	
Aus der Zuständigkeit von Sen Stadt IIA ergeben sich keine Hinweise oder Stellungnahmen.	wird zur Kenntnis genommen

<b>Landeskriminalamt, LKA 52 AG Objektsicherheit (24)</b>	
Mit Schreiben vom 07.07.2010 bat das Bezirksamt Mitte von Berlin um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 1-43 VE für des Gelände der	wird zur Kenntnis genommen

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

ehemaligen Schultheiss-Brauerei auf dem Grundstück Turmstr. 25-26, Stromstr. 11-17 und Perleberger Str. 42.

Da dieses Grundstück unmittelbar an das Grundstück der Botschaft Tadschikistans, Perleberger Str. 43, grenzt und die Botschaft Usbekistans sich in näherer Umgebung befindet (Perleberger Str. 62), wurde um Prüfung des Sachverhaltes gebeten.

Die übersandten Unterlagen wurden geprüft. Es ist geplant, auf dem Gelände und in den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Schultheiss-Brauerei ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu errichten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Botschaft Usbekistans aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht von den geplanten Baumaßnahmen betroffen ist.

Die Botschaft Tadschikistans befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, die Botschaft von Mosambique in der Nähe des beplanten Gebietes (Stromstr. 47).

Beide Botschaften unterliegen nach derzeitigen Erkenntnissen keiner besonderen Gefährdung.

Das Bauvorhaben sieht eine Zufahrt zum Parkdeck in der Perleberger Straße an der Grundstücksgrenze zur Botschaft Tadschikistans vor, wobei dieses Parkdeck insgesamt 455 Stellplätze erhalten soll.

Nach einem Verkehrsgutachten ist diese Anzahl auch in Spitzenzeiten ausreichend, so dass sich der ruhende Verkehr nicht nach außen verlagern wird. Die Verkehrskreuzung Perleberger Straße / Stromstraße ist zudem in der Lage, das erhöhte Verkehrsaufkommen aufzunehmen, ein größerer Rückstau an der Lichtzeichenanlage aufgrund von Abbiegern wird nicht erwartet.

Während der Rot-Phasen wird das Ausfahren aus dem Parkdeck in die Perleberger Straße in beide Richtungen ohne Probleme möglich sein, so dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Botschaften erwartet werden.



## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Die Gebäude passen sich von der Höhe her an die vorhandene Bebauung an, so dass auch unter diesem Aspekt keine erweiterten Einwirkungsmöglichkeiten auf die Botschaften gegeben sind.</p> <p>Es bestehen daher im Hinblick auf die Würde und den Frieden der Missionen (Wiener Übereinkommen Art. 22 (2)) von Tadschikistan, Mosambique und Usbekistan keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>	
<b>DB Services Immobilien GmbH (25)</b>	
<p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücke der Deutschen Bahn AG bekannt.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<b>Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Bauen, Fachbereich Straßen und Grünflächenamt (26)</b>	
<p>Die Angaben zu den städtebaulichen Dichten sind zwischen dem Bebauungsplan und dem Verkehrsgutachten abzugleichen und eindeutig darzustellen (im Verkehrsgutachten S.6: 36.550 m<sup>2</sup> Geschossfläche/ in der Begründung zum B-Plan S. 43: 62.180 m<sup>2</sup> Geschossfläche (76.000 m<sup>2</sup> gesamt - 13.820 m<sup>2</sup> Garagengeschoss).</p>	<p>Die GF in der Begründung des Bebauungsplans bezieht sich auf die gesamte Geschossfläche gemäß DIN 277. Sie beinhaltet auch Lagerräume, Technikräume, Anlieferzonen und Stellplatzflächen. Die Geschossfläche des Verkehrsgutachtens bezieht sich auf die Teile der Geschossfläche, die Nutzungen enthalten, die Ziel- und Quellverkehre erzeugen. Das Verkehrsgutachten wird zum besseren Verständnis in dieser Passage präzisiert, eine Anpassung des Bebauungsplans oder der Begründung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Die verwendete Plangrundlage für das Verkehrsgutachten ist nicht ausreichend, da die vorhandene verkehrsräumliche Situation ungenügend abgebildet wird. Es fehlt eine Darstellung der vorhandenen Ist-Situation, insbesondere der Bushaltestelle an der Perleberger Straße und der vorhandenen Straßenbäume. Diese Darstellungen können aus dem nunmehr vorliegenden Vermessungsplan übernommen werden. Die Darstellung der geplanten Spuraufteilung für Kfz, der Angebotsstreifen für Radfahrer und der Mittelinseln ist dem Verkehrskonzept für die Turmstraße zu entnehmen und mit der z.Zt. in Bearbeitung befindlichen</p>	<p>Die Plangrundlage des Verkehrsgutachtens wird entsprechend angepasst. Bezüglich des Bebauungsplans ist festzustellen, dass im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Plangrundlage durch einen ÖBVI erarbeitet wird, die die den Anforderungen des "Rundschreibens über die digitale Bearbeitung von Bebauungsplanangaben" (vergl. Amtsblatt für Berlin, Nr. 39 vom 18.08.2000) entspricht. Weitere Darstellungen, insbesondere von laufenden Planungen im Bebauungsplan sind nicht möglich.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>HOAI-Planung abzugleichen.</p>	
<p>Das Planungsgebiet (ehemalige Schultheiß-Brauerei) befindet sich im Schwerpunkt des Fördergebietes „Aktive Zentren Turmstraße“, mit dem diese Geschäftsstraße an Attraktivität und Vitalität gewinnen soll. Aufgrund der geplanten großflächigen und intensiven Nutzungen wird das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf den gesamten Standort haben. In diesem Zusammenhang ist die geplante Nutzungsintensität und Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil von kfz- intensivem Einzelhandel zu überprüfen.</p>	<p>Die Initiative 'Aktives Stadtteilzentrum Turmstraße' ist kein verkehrsrelevanter Belang. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass die Initiative vorrangig auf die Attraktivierung der Turmstraße abzielt. Hierbei werden zwei Leitziele verfolgt: Die Ausbildung eines zentralen qualitätsvollen Stadtraums als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern für die Turmstraße und Moabit sowie die Aufwertung der Angebots- und Aufenthaltsqualität in der Turmstraße. Das Vorhaben unterstützt beide Ziele mit der Sanierung der stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Bebauungsstruktur der ehemaligen Schultheißbrauerei und der Verbesserung des Angebotes.</p>
<p>Die geplante Festsetzung von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel (TF1.1) entspricht der obersten Zielgröße eines Shopping-Centers für die Kategorie „Besonderes Stadtteilzentrum“. Es ist jedoch zu beachten, dass erhebliche Verkaufsflächen am Standort des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zulässig sind (nur zeitweilig nicht in Betrieb), die einem Shopping-Center an der Turmstraße Ecke Stromstraße hinzuzurechnen sind. Eine plausible Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen dieses „Doppel-“ Shopping-Centers kann nur unter Berücksichtigung der Entwicklung des Hertie-Standortes erfolgen.</p>	<p>Die verkehrliche Ist-Situation wird durch die Verkehrsstärkenkarte 2005 der Verkehrslenkung Berlin (VLB) wiedergegeben. Zu diesem Zeitpunkt war das Warenhaus noch in Betrieb und ist somit berücksichtigt.</p>
<p>Die Shopping-Mail sollte zur Turmstraße orientiert werden, d.h. der Hauptzugang sollte an der Turmstraße (Eingang I) und nicht an der Stromstraße (Eingang II) liegen. Damit ist eine wesentlich bessere Verknüpfung mit den Aufenthaltsflächen in der Turmstraße und Verbesserung der Umsteigebeziehungen zum ÖPNV möglich. In den Planunterlagen zum Vorhaben wird mit einem Luftgeschoss über zwei Ebenen auf die zu erwartenden Fußgängerströme an der Ecke Turmstraße / Stromstraße reagiert (Pläne V2a und V3a). Das sollte im B-Plan mit Nebenzeichnung festgesetzt werden.</p>	<p>Wie in der Begründung dargestellt ist die Attraktivierung der 'Schauseite' Turmstraße ein wesentliches städtebauliches Ziel. Daher werden z.B. die Garagengeschosse und die Anlieferzone im Norden untergebracht. Statt der vorhandenen barackenartigen Bestandsbebauung (z.B. Humana) wird zukünftig eine attraktive Blockkante ausgebildet. Da die durchgängige Ladenstraße ihren südlichen Endpunkt an der Turmstraße hat ist ferner davon auszugehen, dass insbesondere für Fußgänger und ÖPNV-Nutzer diesen als Haupteingang nutzen werden. Die Festsetzung eines Luftgeschosses ist kein öffentlicher Belang der einer Regelung im Bebauungsplan bedarf.</p>
<p>Im Verkehrsgutachten wurde ein Stellplatzbedarf von 250 Stellplätzen im Kundenverkehr (Abb. 3-12) und 65 Stellplätzen im Beschäftigtenverkehr (Abb. 3-13) ; in der Summe 315 Stellplätzen ermittelt. In den</p>	<p>Die Stellplatzanzahl entspricht den üblichen Bemessungsgrundlagen. Der statistische Mittelwert bildet die tatsächlichen Schwankungen und insbesondere die Spitzen (z.B. Verkaufsoffene Sonntage, Advents-</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Vorhabenplänen werden jedoch 520 Stellplätze dargestellt; 455 Stellplätze im Parkhaus an der Perleberger Straße und 65 Stellplätze an der Turmstraße. Die Stellplätze sind zumindest auf die Anzahl von 315 Stellplätzen zu reduzieren. Es ist zu prüfen, ob unter Anwendung der Stellplatzobergrenzen-Verordnung (Entwurf), mit der die verkehrspolitische Zielsetzung einer Minderung des Kfz-Verkehrs innerhalb des S-Bahn-Ringes umgesetzt werden soll, eine weitere Reduzierung der Stellplätze erfolgen kann.</p>	<p>wochenenden, Samstage) nicht ab. Hierfür sind Stellplatzreserven in Höhe von 50-100 % bezogen auf den statistischen Mittelwert üblich. Im Übrigen ist die Stellplatzzahl mit dem Bezirk abgestimmt (siehe auch BVV Beschlüsse vom 24.05.2007 und 24.01.2008.)</p>
<p>Die Zufahrt zum Parkhaus von der Perleberger Straße erscheint zu breit (nicht vermaßt). Gemäß AV Geh- und Radwege beträgt die Breite der Gehwegüberfahrt max. 6 m. Die Aufsplittung der TG-Ausfahrt in eine rechte und linke Spur ist nicht zulässig.</p>	<p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Hinweise betreffen ferner die konkrete Umsetzung der Planung. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die AV Geh- und Radwege verweist jedoch darauf, dass eine Gehwegüberfahrt <u>möglichst</u> nicht mehr als 6 m betragen soll.</p> <p>Im Übrigen setzt der Bebauungsplan nur die Bereiche fest, in denen die Überfahrten anzuordnen sind, um die im Verkehrsgutachten ermittelten erforderlichen Aufstellflächen vor der LSA zu gewährleisten.</p>
<p>Das Verkehrsgutachten enthält zur Zufahrt zur Tiefgarage keinen Plan und ist entsprechend zu ergänzen. Die Zufahrt muss die z.Zt. in Bearbeitung befindliche HOAI-Planung zur Turmstraße, die die Einordnung von Angebotsstreifen für Radfahrer vorsieht, berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft das Verkehrsgutachten, die Tiefgarageneinfahrt wird dort im Projektplan 1-2 dargestellt. Eine Anpassung des Bebauungsplans oder der Begründung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Das Konzept für den Lieferverkehr erscheint nicht schlüssig. Das gegenwärtig vorhandene Belieferungsprinzip des gesamten Areals in einer Schleife über eine Ladenstraße mit Anbindung an die Stromstraße (Zugang II) und die Perleberger Straße wurde aufgegeben und das Vorhaben in einen nördlichen und südlichen Lieferbereich aufgeteilt. Beide Lieferbereiche sind mit ihrer Lage in Knotenpunktbereichen sehr konfliktträchtig, wie nachfolgend aufgeführt:</p> <p>Die Belieferung der nördlichen Bereiche soll über einen Lieferhof mit Anbindung an die Perleberger Straße erfolgen. Diese Größe des Lieferhofes ist durch die Rampe zum Parkhaus eingeschränkt, die Zufahrt noch weiter als bisher in den Knotenpunktbereich verschoben.</p>	<p>Die Belieferung erfolgt vollständig über die Anlieferzone in der Perleberger Straße. Eine ebenerdige Belieferung über die historischen Hoffflächen entspricht nicht der Intention der Planung. Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass die Abstände zu den Knotenpunkten ausreichend bemessen sind.</p>

## Berlin Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Entwurf Stand November 2010

<p>Es wurde nicht nachgewiesen, dass die Fläche des Lieferhofes zum Rangieren der Lkw auf dem Grundstück ausreichend ist. Ein Rangieren der LKW im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.</p> <p>Die Gehwegüberfahrt für die Lieferhofzufahrt von der Perleberger Straße ist auf den Plänen nicht dargestellt, die dargestellte Maueröffnung (nicht vermaßt) erscheint wesentlich zu breit. Gemäß AV Geh- und Radwege beträgt die Breite der Gehwegüberfahrt bei Industrie- und Gewerbegrundstücken höchstens 10 m.</p> <p>Die Zufahrt zu Lieferhof berücksichtigt nicht die vorhandene Bushaltestelle der Metrolinie M27. Ebenfalls nicht dargestellt sind die vorhandenen Straßenbäume, von denen vermutlich zumindest ein Baum bei Beibehaltung der vorhandenen Erschließung gefällt werden müsste.</p> <p>Zum südlichen Lieferbereich gibt es im Verkehrsgutachten keine Aussagen, die im Projektplan Abb.1-2 Schultheissareal Erdgeschoss dargestellte Anordnung eines Lkw-Stellplatzes zur Anlieferung auf dem Gehweg Turmstraße ist nicht zulässig.</p>	<p>Der Anlieferbereich ist ausreichend dimensioniert. Zur Klarstellung wird der hochbauliche Funktionsplan um eine entsprechende Funktionsskizze ergänzt. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich da die interne Ausgestaltung des Lieferbereichs nicht Gegenstand der Festsetzungen ist (innerhalb des Baufeldes).</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Die Bushaltestelle wird durch die Zufahrten nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass eine vollständige Abwicklung der Anlieferung über den Anlieferbereich Perleberger Straße möglich ist. Ein 'südlicher Lieferbereich' ist somit nicht erforderlich und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (und auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Es wird lediglich parallel zum Bebauungsplan ein zusätzlicher LKW-Stellplatz im Zuge der Genehmigungsplanung angestrebt. Hierzu wird Seitens des Vorhabensträgers eine Koordinierung mit der laufenden bezirklichen Entwurfsplanung zum Straßenumbau erfolgen.</p>
--	--

Bezirksamt Mitte von Berlin,  
Abteilung Stadtentwicklung  
LuV für Planen und Genehmigen  
Fachbereich Stadtplanung

2010

2. PG 1 200  
3. PG Jur  
4. PG 1 L  
5. StadtL  
6. zdA PG 2 202

Ephraim Gothe  
Bezirksstadtrat

Kristina Laduch  
Fachbereichsleiterin