

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
IV. Wahlperiode**

Vorlage zur Kenntnisnahme Aktueller Initiator: Bezirksamt Mitte von Berlin Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	Drucksachen-Nr: 0271/IV Ursprungs-Datum: 27.03.2012 Aktuelles Datum:		
Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf II-125-1VE "Kurfürstenzentrum" und der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
19.04.2012	BVV Mitte	BVV-M/0007/IV	

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

(Text siehe Rückseite)

Anlage liegt als Fraktionsexemplar vor

-
- Kenntnisnahme
 - Zwischenbericht
 - zurückgezogen

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

den Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf II-125-1VE „Kurfürstenzentrum“ und der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 beschlossen:

- I. Die Auswertung des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs II-125-1 VE für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten hat zu Änderungen der Planung geführt.
- II. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-125-1 VE für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten wird unter Berücksichtigung des Auswertungsergebnisses der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Bitten wir den Anlagen zur Vorlage bei der Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

Rechtsgrundlage:

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

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine.

Berlin,

Dr. Hanke
Bezirksbürgermeister

Carsten Spallek
Bezirksstadtrat

Anlagen:

- 1) Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf II-125-1VE vom 16.03.2009 (zur Behördenbeteiligung)
- 2) Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2012
- 3) Projektplanung vom 02.03.2011
- 4) Entwurf des Durchführungsvertrag vom 31.11.2011
- 5) Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf II-125-1VE mit textlichen Festsetzungen vom 18.01.2012 (Vorentwurf zur öffentlichen Auslegung)

vorhabenbezogener Bebauungsplan II-125-1 VE

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Nahversorgungszentrum und Parkhaus	
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	
Baugrenze	
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B. GF = 4.955 m ²
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B. GFZ = 1,2
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Oberkante	z.B. OK 53,5 m über NHN
Traufhöhe	z.B. OK 54,0 m über NHN
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen	
Mit Gehrechten zu belastende Fläche	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Planunterlage	
Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN z.B. 35,4
Laubbaum	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer; Flurnummer	z.B. 60, ⁹⁶ / ₉ Flur 10
Grundstücksnummer	z.B. 49A

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Vorhabenträger:

MAGO GmbH
Falkenbrunnstraße 26
12524 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleiterin

in der Zeit vom

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde

bis einschließlich

öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

am

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §12 BauGB ist auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksbürgermeister

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am

im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.

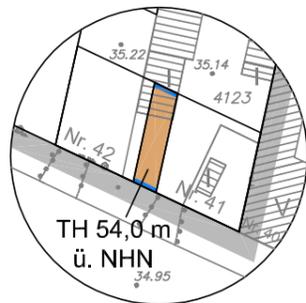
verkündet worden.

Planungsstand: 18. Januar 2012

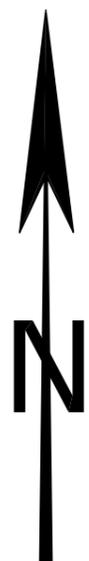
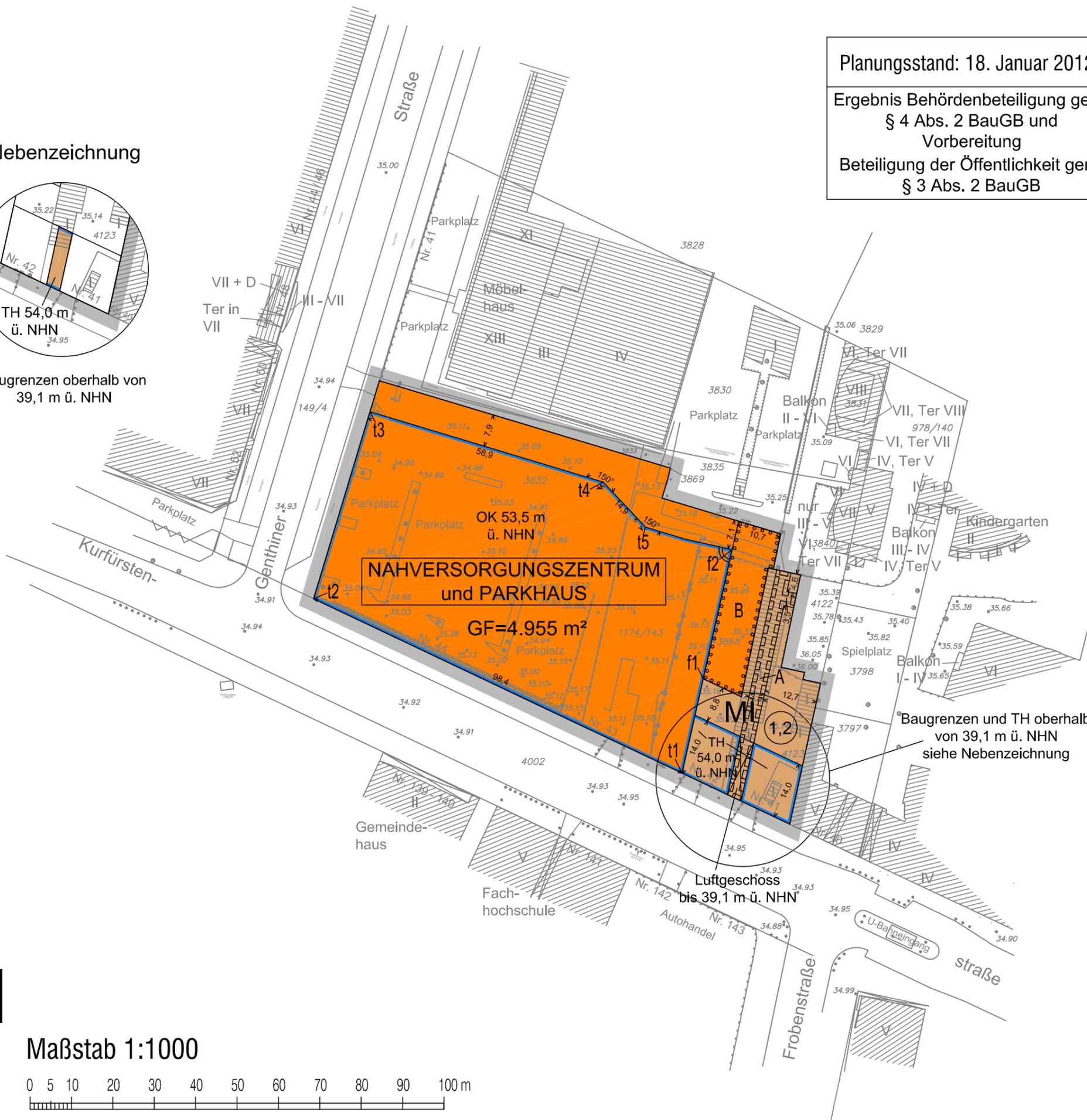
Ergebnis Behördenbeteiligung gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Vorbereitung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB

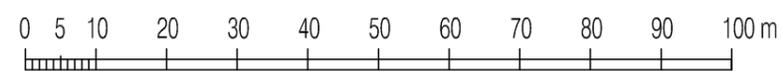
Nebenzeichnung



Baugrenzen oberhalb von
39,1 m ü. NHN



Maßstab 1:1000



Textliche Festsetzungen

1. Das Nahversorgungszentrum und Parkhaus dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung und der Unterbringung von Stellplätzen.

Zulässig sind:
 - Großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden,
 - Dienstleistungsbetriebe,
 - Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften und
 - Stellplätze.
2. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.100 m² zulässig.
Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung dienen (siehe AV Einzelhandel vom 29. September 2007, Abl. Nr. 50 vom 15. November 2007, Anhang I, 1.2 und 2), dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 700 m² nicht überschreiten; diese Fläche ist auf die höchstzulässige Verkaufsfläche anzurechnen.
3. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus sind insgesamt maximal 370 Kfz-Stellplätze zulässig.
4. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
5. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante um maximal 3,0 m für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung zulässig, wenn sie gegenüber den Gebäudekanten zwischen den Punkten t1 – t2 – t3 – t4 – t5 – f2 um mindestens 4,0 m zurücktreten.
6. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus darf die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauN-VO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung. Oberhalb der festgesetzten Oberkante sind Werbeanlagen unzulässig.
8. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus sind mindestens 485 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.
9. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus ist die mit B gekennzeichnete Fläche mit Bindung zum Anpflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
10. Im Nahversorgungszentrum und Parkhaus sind die Außenwandflächen zwischen den Punkten f1 und f2 mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Je zwei lfm. Außenwandfläche ist eine Pflanze zu pflanzen und zu erhalten.
11. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
13. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Das Mischgebiet ist Ergänzungsfläche zum geplanten Vorhaben Nahversorgungszentrum und Parkhaus

**Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf II-125-1 VE**

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-125-1 VE für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

1. Verfahren

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren II-125-1 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23. März 2009 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf II-125-1 VE nachfolgend wiedergegebene Stellungnahmen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

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

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Senatsverwaltung für Finanzen I D	07.04.09 I D VV 9311- 18/2009	<p>Die Bebauungsplanunterlagen sind hier am 26.03.2009 eingegangen. Fristgemäß äußere ich mich im Rahmen des Aufgabenbereiches und bitte, dies in die Abwägung einzustellen.</p> <p>I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken. 2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken <p>II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.</p>	Kenntnisnahme.
2.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E	31.03.09 I E 121	Zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs II-125-1 VE habe ich keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
3.	Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt, Verbraucherschutz Wasserbehörde des Landes Berlins II D	08.04.09 II D 25	<p>Gegen den B-Planentwurf bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Hinweis Als Ausgleichsmaßnahme zur Reduzierung der Mischwasserüberläufe, insbesondere wenn seitens der Berliner Wasserbetriebe Einleitungsbeschränkungen auferlegt werden, ist auch ein Regenwasserrückhaltebecken in Betracht zu ziehen, zumal eine Versickerung über wasserdurchlässige Wege den Aussagen des letzten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bestandteil der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung von Dachbegrünung. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sollen im sonstigen Sondergebiet mindestens 485 m² der Dachflächen extensiv begrünt werden, so dass ein großer</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Absatzes der Stellungnahme der Altlastenbehörde (s. S. 26) widerspricht	Teil des Niederschlagswassers bereits dadurch zurückgehalten werden kann. Im Rahmen des weiteren Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Vorbereitung der Realisierung der geplanten Vorhaben werden innerhalb des Plangebiets Untersuchungen zur Abklärung der ggf. vorliegenden Bodenverunreinigungen durchgeführt. Die Durchführung der Untersuchungen erfolgt in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt. Zur Aufrechterhaltung der geplanten textlichen Festsetzungen zur sickerfähigen Herstellung von Bodenbelägen ist dabei der analytische Nachweis zu erbringen, dass am Ort der Versickerung keine Schadstoffe ins Grundwasser verlagert werden können
4.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IV	09.04.09 IV S 1	Belange der Abt. IV der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind von o. g. B-Planentwurf nicht berührt.	Kenntnisnahme.
5.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen III E	20.04.09 III E 25	Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanverfahrens gibt es aus handelsstruktureller Sicht grundsätzlich keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.	Kenntnisnahme.
6.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt, VII sowie der Verkehrslenkung Berlin (VLB)	22.04.09 VII B 11	Gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf bestehen keine verkehrlichen Bedenken. Im Begründungstext, Seite 6, Pkt. 2.2.2, 2. Absatz ist der 2. Satz zu ergänzen: „Neben den U-Bahnlinien U1, U2, U3 und U4 ...“.	Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt..
7.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referate I A und I B	22.04.09 I B 31	1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräum-	Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die in den Vorhabenplänen dargestellten Flächenausdehnungen sich

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>LEP eV (Vorrang der Innenentwicklung).</p> <p>Der Geltungsbereich liegt außerhalb der in Ziel 4.2.4 LEP eV festgelegten städtischen Zentren, jedoch in Nachbarschaft zu dem in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten Stadtteilzentrum Potsdamer Straße-Nord. Das geplante Angebot soll auf insgesamt maximal 3.400 m² Verkaufsfläche in erster Linie der Nahversorgung dienen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 700 m² zentrenrelevante Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, zulässig sein. Nach den Angaben des Einzelhandelsgutachtens vom Dezember 2006 können durch diese Beschränkung der Verkaufsflächen in dem geplanten Nahversorgungszentrum negative Auswirkungen auf die städtischen Zentren und insbesondere das Stadtteilzentrum Potsdamer Straße-Nord vermieden und damit eine Anpassung an das Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro 2003 (Begrenzung des Anteils an Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß, das die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet) erreicht werden.</p> <p>Damit keine andere als die beabsichtigte Ansiedlung möglich wird und der beabsichtigte Nahversorgungscharakter der Einzelhandelseinrichtung dauerhaft gewahrt wird, sollten die zulässigen Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 1 durch Verweis auf die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung gemäß Anhang I, 1.1 AV Einzelhandel eindeutig bestimmt werden.</p> <p>Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (Es gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG): Der Bebauungsplan-Entwurf steht im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 4 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu zentralen Orten und Sicherung der Grundversorgung).</p>	<p>Der Anregung nach einer Bestimmung der zulässigen Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 1 durch Verweis auf die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung gemäß Anhang I, 1.1 AV Einzelhandel wird nicht gefolgt, da dafür kein Erfordernis besteht. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 werden die zulässigen Nutzungen eindeutig bestimmt, wodurch keine andere als die beabsichtigte Ansiedlung möglich ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 ist inzwischen beschlossen, aber noch nicht in Kraft. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich ist. Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B ist das Plangebiet dem städtischen Kernbereich Potsdamer Straße zugeordnet. Der Bebauungsplan-Entwurf steht im Einklang mit dem zukünftigen Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen. Die Planungsabsicht entspricht auch Ziel 4.7 LEP B-B, dem zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot und dem Kongruenzgebot entsprechen sollen. Der LEP B-B wird am 15.05.2009 in Kraft treten. Nur bis dahin bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV verbindlich und gilt § 16 Abs. 6 LEPro 2003 weiter fort. Die aktuelle Fassung des LEP B-B kann im Internet angesehen und heruntergeladen werden.</p> <p>Hinweis Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Darstellungen und Aussagen des LEP B-B werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.</p>
9.	Landesdenkmalamt Berlin	06.04.09 LDA 25	<p>Durch die vorgesehene Aufstellung des B-Plans II-125-1 VE sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berührt. Sie sind nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen hier im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 5 und Nr. 6 sowie Nr. 7d BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans II-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Den vorgebrachten Bedenken kann nicht gefolgt wer-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>125-1 VE bestehen Bedenken: Das für das Projekt vorgesehene Areal wird die historisch gewachsene Stadtbildsilhouette zum Süden / Südwesten hin wesentlich verändern und die Bezüge der historischen Höhendominanten und Wahrnehmbarkeit u. a. des Denkmals der Zwölf-Apostel-Kirche weitgehend verschieben. Mit der Ausweisung -SO Nahversorgungszentrum- / MI sowie der Festsetzungen Nr. 4. u. Nr. 5. können sich allerdings für die unmittelbar an den beplanten Bereich angrenzenden vorhandenen geschützten Baudenkmale Einschränkungen in der zukünftigen Nutzung ergeben.</p>	<p>den, eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung der unmittelbar an den beplanten Bereich angrenzenden vorhandenen geschützten Baudenkmale ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Parkplatz durch das unmittelbar nördlich angrenzende 12-geschossige Möbelhaus (Möbel-Hübner) genutzt. Im Zentrum der Parkplatzfläche befindet sich temporär ein etwa 15 x 30 m großes Zelt, das als Außenverkaufsraum des Möbelhauses (Gartenmöbel) genutzt wird. Östlich an die Parkplatzfläche des Möbelhauses angrenzend liegt ein weiteres -derzeit ebenfalls als Parkplatz genutztes- Grundstück. Die den östlichen Abschluss des Geltungsbereichs bildenden Grundstücke Kurfürstenstraße 41 und 42 wurden bis vor kurzem durch einen Getränkehandel genutzt, dessen Verkaufs- und Lagerräume aus 1-geschossigen Schuppen und Garagen (z.T. behelfsmäßig erstellt) bestanden, die sich im Zusammenwirken mit einer geschlossenen hölzernen und mit Werbung versehenen Einfriedung zur Kurfürstenstraße und den angrenzenden Parkplatzflächen stark negativ auf das Erscheinungsbild des Gesamtbereichs auswirkten. Derzeit liegt das Gelände brach. Durch die derzeitige stark heterogene Struktur (Gebäude unterschiedlicher Höhen, Entstehungszeiten und städtebaulicher Leitlinien) sowie die straßenraumexponierten Parkplatzflächen, temporären Nutzungen, Brachen und Brandwände (Kurfürstenstraße 40) wird das Stadtbild des Bereichs stark beeinträchtigt.</p> <p>Mit der geplanten Fassung des Straßenraumes der Kurfürstenstraße und der Genthiner Straße unter Berücksichtigung und Wiederaufnahme historischer Bezüge/ Raumkanten auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die oben beschriebene bestehende unbefriedigende Situation der gegenüber dem stadträumlich attraktiven Platzraum an der Apostel-Kirche positiv beein-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Deshalb sollten diese Punkte hinsichtlich der Baudenkmale im Absatz A I Punkt 2.2.7 ab Seite 7 ff; Absatz A II 3 Punkt Kultur- und sonstige Sachgüter ab Seite 28 ff; Punkt Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ab Seite 35 ff sowie Punkt 3.3.4 ab Seite 38 ff. noch einmal betrachtet und überprüft werden. Ebenso mit einzubeziehen und in die Planung mit aufzunehmen dabei ist der Absatz III. Die vorhandenen TH der Baudenkmäler bitte ich mit anzugeben.</p> <p>In die Planunterlage einzutragen sind bitte die direkt angrenzenden Baudenkmale.</p>	<p>flusst. Bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung des geplanten Nahversorgungszentrums soll in Orientierung an bestehende Strukturen der Kurfürstenstraße (östlich an das Plangebiet anschließende gründerzeitliche Bebauung mit einzelnen Neubebauungen) eine maximale Traufhöhe von 19,6 m und eine maximale Oberkante von 23,2 m festgesetzt werden, wodurch zwischen dem 11-geschossigen Möbelhaus im Norden und dem südlich angrenzenden Stadtquartier vermittelt wird. Darüber hinaus soll zur homogenen Einfügung des geplanten Vorhabens in bestehende Strukturen -hier insbesondere unter Berücksichtigung der stadträumlichen Situation der gegenüberliegenden Zwölf-Apostel-Kirche- oberhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe (19,6 m) eine weitere Ebene (geplantes Ärztezentrum) nur zulässig sein, wenn diese zur Genthiner und der Kurfürstenstraße zurückgesetzt ist (60 Grad) und die festgesetzte maximale Oberkante (23,2 m) nicht überschritten wird.</p> <p>Der Anregung hinsichtlich der Ergänzung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gefolgt, die aufgeführten Kapitel werden geprüft und ggf. ergänzt. Der Belang wird auch in Kapitel III. berücksichtigt. Die vorhandenen Geschossigkeiten der Baudenkmale werden dabei berücksichtigt.</p> <p>Die angrenzenden Baudenkmale sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt. Aufgrund ihrer Lage außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Eintragung als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlage nicht möglich.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach § 3, § 10, § 11, § 12 DSchG Bln bedarf jegliche Maßnahme, die diese Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden. D. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis. Daher sollte bei der weiteren Planung durch nachrichtliche Übernahme auf diese Genehmigungspflicht hingewiesen werden.</p> <p>Zur weiteren Planung ist die Untere Denkmalschutzbehörde in Tiergarten mit einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (s. Nr. 15). Im Rahmen der Stellungnahme vom 01. April 2009 sind hinsichtlich des Denkmalschutzbelange keine Bedenken geäußert worden.</p>
10.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin -LAGetSi-	03.04.09 I A-BP4636/09 SM	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Kenntnisnahme.
11.	BA Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung Amt für Planen und Genehmigen Fachbereich Denkmalschutz	02.04.09 PlanG 3 110	<p>Der Fachbereich Denkmalschutz ist zwar kein Träger öffentlicher Belange (dies ist das Landesdenkmalamt Berlin), dennoch erfolgt von uns folgende Stellungnahme: Denkmale sind im B-Plan-Bereich nicht vorhanden. Die unter 2.2.7 aufgeführten Denkmale im unmittelbar südlich anschließenden Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Ortsteil Schöneberg) sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>Dennoch weise ich nachdrücklich auf folgendes hin: Dass sich lt. letztem Satz unter Punkt 2.2.7 „...die geplanten Festsetzungen auch begünstigend auf die Wirkung der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiedergegebene positive Wirkung der geplanten Festsetzungen bezieht sich auf die beste-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Baudenkmale auswirken", wird bezweifelt, denn laut beiliegender Entwurfszeichnung vom Architekturbüro Fabrik No 40 befindet sich genau in der Blickachse von Süden (Ostseite der Kirche von der Straße An der Apostelkirche) in drei Obergeschossen geschosshohe Werbeanlagen.</p> <p>Zwar muss hier bei der Umsetzung des Bauvorhabens der Denkmalschutz beteiligt werden (nach § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 2-Schutz der unmittelbaren Umgebung), jedoch wäre es notwendig, wenn im Rahmen der textlichen Festsetzungen des B-Plans bereits Aussagen zur Quantität und Qualität der Werbung getroffen würden.</p> <p>Der erkennbar hohe Gestaltungsanspruch im o.g. Entwurf ist im Umgang mit der Werbung in der auch städtebaulich besonders wesentlichen Ecksituation hinsichtlich der Werbeanlagen nicht vorhanden.</p>	<p>hende stadträumlich unbefriedigende Situation der ausgedehnten straßenraumexponierten Parkplatzflächen und Zwischennutzungen gegenüber dem stadträumlich attraktiven Platzraum an der Apostel-Kirche. Diese wird durch die geplanten Festsetzungen positiv entwickelt (siehe auch Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 9 Landesdenkmalamt Berlin).</p> <p>Der Stellungnahme wird jedoch zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen dahingehend gefolgt, dass eine weitere textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wird, die Werbeanlagen auf Eigenwerbung einschränkt und oberhalb der geplanten maximal zulässigen Oberkante abschließt.</p> <p>Ggf. im weiteren Verfahren erforderlich werdende weitere Regelungen zu Werbeanlagen können im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>
12.	BA Mitte von Berlin Amt für Umwelt und Natur Bereich Natur	30.04.09 UmNat 30	<p>Bezug nehmend auf o.g. Schreiben und die damit übermittelten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens des Bereichs Natur im Amt für Umwelt und Natur keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte und Ziele des o.g. Entwurfs des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Landschaftsplanung</p> <p>Es wird um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten: Der Entwurf zum B-Plan II 125-1VE liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II-L-11 vom 26.02.2002 (GVBl. Nr. 18 vom 18.05.2002).</p> <p>Darin wird für die Grundstücke Kurfürstenstraße 42, 43 und 44 kein Ziel-BFF ausgewiesen, da das alte Planungsrecht mit dem B-Plan II-125 eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorsah. (Für Grünflächen werden keine BFF-Werte ausgewiesen). Lediglich für das Grundstück Kurfürstenstraße 41 wird im o. g. Landschaftsplan der BFF-Zielwert 0,40 festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der BFF berechnet sich nach den Vorgaben des Landschaftsplans II-L-11. Im Bereich des Grundstücks Kurfürstenstraße 41 werden die Vorgaben des Landschaftsplans, einen BFF von 0,4 einzuhalten, erfüllt. Für die geplante Sondergebietsfläche schreibt der Landschaftsplan II-L-11 keinen BFF vor. Dennoch kann auf Grundlage der geplanten Festsetzungen hier ein BFF von 0,22 erreicht werden.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der Landschaftsplan II-L-11 widerspricht nicht den Festsetzungen des B-Plans II-125-1 VE. Es ist anzunehmen, dass mit Erfüllung der textlichen Festsetzungen Nr. 8-11 des B-Plans die Ziele der Landschaftsplanung transportiert und so der Mindeststandard für Gewerbe von 0,30 für Gewerbe erfüllt werden kann. Auch der landschaftsplanerischen Forderung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Kurfürstenstraße und Pohlstraße wird mit Festsetzung Nr. 12 (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) Rechnung getragen.</p> <p>Naturschutz Gegen Punkt 3.3.3 - 'Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft' bestehen wegen des fehlerhaften Ansatzes in der Bewertung erhebliche Bedenken. Für die Bewertung, ob ein Eingriff und in welchem Umfang ausgeglichen werden muss, ist nicht nur der aktuelle Zustand, sondern auch das bestehende Planungsrecht entscheidend. Es genügt also keinesfalls, dass unter Punkt 1.1 der Begründung daraufhin gewiesen wird, dass die planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünanlage bisher, aus welchen Gründen auch immer, nicht realisiert worden ist um daraus dann im weiteren Verfahren zu schlussfolgern, eine planungsrechtliche Betrachtung des Eingriffs hätte sich damit erübrigt. Die aktuelle Festsetzung als öffentliche Grünanlage muss daher in der Bewertung so betrachtet werden, als wäre die Grünanlage vorhanden. Mindestens muss aber die Gesamtfläche der Grünanlage als unversiegelt bewertet und die zukünftige Versiegelung ausgeglichen werden. In Fällen der Bauleitplanung, in denen ein bestehendes Baurecht geändert werden soll, wird für unbebaute Flächen, die noch unversiegelt und vielleicht sogar bewachsen sind, kein Eingriff definiert, weil sie nach dem bestehenden Baurecht als bebaut und damit als versiegelt gelten. Umgekehrt ist also im vorliegenden Fall ein Eingriff in eine bisher zwar nicht realisierte, aber planungsrechtlich vorhandene Grünfläche auszugleichen.</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Große Flächenanteile des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-125-1 VE (Grundstücke Kurfürstenstraße 42-44) wurden durch den am 22. November 1992 festgesetzten Bebauungsplan II-125 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Die damals der Planung zugrundeliegende Zielstellung, der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche, wird jedoch durch das Land Berlin nicht mehr weiterverfolgt. Die geplante Parkanlage und der Spielplatz sind aus diesem Grunde nie in die Investitionsplanung des Bezirks eingestellt und somit auch nie hergestellt worden (eine Widmung der Fläche ist dementsprechend auch nicht erfolgt), so dass die Grundstücke den gleichen baulichen Zustand aufweisen (überwiegend versiegelte Parkplatzfläche mit rudimentärem Grün), wie vor der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens II-125. Damit ist der Eingriff (Versiegelung) bereits erfolgt, bevor die planerische Entscheidung getroffen wurde. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Es ist somit hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung nur auf die bestehende Situation</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Wenn in der Bilanzierung des Eingriffs dieser Sachverhalt berücksichtigt wird, bestehen keine weiteren Bedenken gegen den B-Planentwurf.	abzustellen.
13.	BA Mitte von Berlin LuV UmNat FB Umwelt	17.04.09 UmNat 210	<p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen auf Grund der hohen Schadstoffvorbelastung aus dem Straßen-Fahrzeugverkehr dem zukünftigen Betrieb der Rampen-Auffahrt auf die drei Obergeschosse und dem ruhenden Verkehr der 365 Pkw-Stellplätze auf den Obergeschossen bei Fehlen einer mechanischen Entlüftung schwere Bedenken zum Vorhaben.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Vorhaben sieht den Bau und den Betrieb von 365 Pkw-Stellplätzen auf drei Obergeschossen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OG: 65 Pkw-Stellplätze 2. OG: 150 Pkw-Stellplätze 3. OG: 150 Pkw-Stellplätze <p>Um die Pkw-Stellplätze zu erreichen, ist es erforderlich, dass die Pkw's über Rampen zum jeweiligen 1. bis 3. Obergeschoss hochfahren. Die erforderliche Hub- bzw. Steigarbeit für die vertikale Rampen-Auffahrt in die Obergeschosse ist bei gleicher Streckenlänge und Fahrgeschwindigkeit mindestens 10-mal so groß, als bei einer gleich langen horizontalen Strecke. Dies führt zur Freisetzung sehr großer Abgas- und Schadstoffmengen, an Benzol, Kohlenwasserstoffen, Kohlenmonoxid und Stickoxiden.</p> <p>Durch die vorhandene hohe Innenstadt-Straßen-Verkehrsbelastung werden an der Messstelle nahe dem Plangebiet Kurfürstenstraße/ Ecke Potsdamer Straße die Grenzwerte der 22. BImSchV für NO₂ mit 40 bis < 45 µg/m³ bereits überschritten (s. Umweltatlas, Karte „Planungshinweise Stadtklima“).</p> <p>Die Rampen-Auffahrt zu den Stellplatz-Obergeschossen ist umbaut und entlüftet sich nur natürlich über die Zu- und Abfahrtöffnungen auf die Obergeschosse und auf die Kurfürstenstraße.</p> <p>Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Blatt 1 sind</p>	<p>Die angemahnten Bedenken betreffen keinen Regelungsinhalt des verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Die Gewährleistung der gesetzlichen Vorgaben zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hier, die Prüfung der Erforderlichkeit einer mechanischen Entlüftung) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Das am östlichen Rand durch den rechtsverbindlichen</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>u. a. Wohnräume, Schlafräume und Arzt-Praxisräume. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs setzt der bestehende Bebauungsplan die Nutzung als allgemeines Wohngebiet fest. Im Dachgeschoss direkt über den Pkw-Parkdecks werden Arzt-Praxen angeordnet. Da keine mechanische Entlüftung der Auffahrt und der Pkw-Obergeschosse geplant ist, wird es auf dem Obergeschoss mit den Arztpraxen, bei den Anwohnern und im Bereich der Kita zu hohen Schadstoffbelastungen und damit zu immissionsrechtlich unakzeptablen Luftbelastungen kommen. Ohne eine mechanische Entlüftung der Pkw-Auffahrt über Gebäudedach in die freie Luftströmung kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Bebauungsplan II-125 festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll durch die geplanten Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in ein Mischgebiet geändert werden.</p>
14.	BA Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung Vermessungsamt	30.03.09 Verm 4	<p>Der Titel schließt das Flurstück 4122 (künftig KITA) nicht mit ein, denn es gehört nicht zur Kurfürstenstr. 41. Vorschlag: Für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44 sowie das hinter dem Grundstück Kurfürstenstraße 41 liegende Flurstück 4122 Der ALB Auszug ist als Anlage beigefügt.</p>	<p>Eine Anpassung der Geltungsbereichsbeschreibung erübrigt sich, da das Plangebiet aufgrund des nicht gegebenen Regelungserfordernisses um die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA reduziert wird.</p>
15.	BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Bauwesen Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz	01.04.09 Plan 21	<p>Aufgrund der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgestellten Gutachten zur Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf Verkehr und Auswirkungen auf das Einkaufszentrum Potsdamer Straße, ist durch den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplans des Bezirks Tempelhof-Schöneberg in seinen Belangen nicht berührt. Negative Auswirkungen der Planung auf den Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden danach nicht eintreten Die öffentliche Durchwegung über die Fläche „A“ wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass sich das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier ein Nahversorgungszentrum (großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Nutzungen - Dienstleistungen und Stellplätze) - zu entwickeln mit den Darstellungen des Stadtentwicklungsplans,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Derzeit wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung erarbeitet und damit der StEP Zentren 2020 in diesem Bereich konkretisiert. Als Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, Handlungsempfehlungen</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			StEP Zentren 2020, der diesen Bereich als zentrentragenden Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität sowie als Fachmarkt-agglomeration darstellt, nicht in Deckung befindet.	für den Bereich der Fachmarkttagglomeration (FMA) Genthiner Straße, in dem das Plangebiet liegt, wird in der Entwurfsfassung der Untersuchung folgendes ausgeführt: „Die Zusammenführung der FMA Genthiner Straße mit dem Stadtteilzentrum Potsdamer Straße Nord über eine Neubebauung entlang der Kurfürstenstraße (Kurfürsten-Center) bei gleichzeitiger Aufwertung des Straßenraums und der privaten Frei- (=Park-) Flächen sowie der teils sehr tristen Fassaden würde Synergieeffekte mit positiven Folgen für beide Zentren ergeben. Die Potsdamer Straße könnte die dringend benötigte Ausweitung des Angebots im Bereich der Nahversorgung erreichen, während die Möbelhäuser an der Genthiner Straße im Wettbewerb mit den außerstädtischen Standorten den Vorteil eines erweiterten Angebots im Bereich Nahversorgung hätten.“
16.	Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte	14.04.09	<p>Wir begrüßen den Bebauungsplan in der Kurfürstenstr. 41-44, da dieser das Straßenbild gegenüber der Zwölf-Apostel-Kirche aufwertet und durch neue geschäftliche Bereiche sowie das Ärztezentrum dem Wohngebiet wichtige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Problem eines zu dominanten Erscheinungsbildes des Nahversorgungszentrums gegenüber der Zwölf-Apostel-Kirche erscheint uns jedoch nicht hinreichend gelöst. Da unsere Kritik die Möglichkeiten des Frauenbeirats überschreitet, streben wir an, diesen Aspekt mit der Kirche und dem Denkmalschutz zu besprechen.</p> <p>Auch stellt sich die Frage, ob eine Auslastung der Parkmöglichkeiten zu erwarten ist? Denn eine hinreichende Kontrolle der Parkdecks scheint nicht gewährleistet, so dass diese eine potentielle Gefährdung für spielende Kinder darstellen. Würde man z.B. auf Parkdeck B verzichten, wäre zumindest mehr Übersichtlichkeit gegeben. In diesem Sinne begrüßen wir natürlich die Erweiterung des Frei- und Spielflächenangebots an der Kindertagesstätte Pohlstr. 87. Doch genau dieser Sachverhalt erinnert daran, dass wir in dem Bereich</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei Berücksichtigung des ermittelten Belegungsgrades der wegfallenden Stellplätze von ca. 50 % sind gemäß erarbeiteten Verkehrsgutachtens im Rahmen des Bauvorhabens ca. 70 der 150 durch das Bauvorhaben entfallenden Stellplätze zu ersetzen. Eine grobe Abschätzung des Stellplatzbedarfes im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch die geplanten Nutzungen nach EAR 05 (spezifische Tageskennwerte des Parkverhaltens) kommt zu dem Ergebnis von ca. 300</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			mit spielenden Kindern zu rechnen haben werden.	<p>notwendigen Stellplätzen. Damit wird durch die angebotenen 370 Stellplätzen der örtliche Stellplatzbedarf gedeckt und die Parkdecks müssen entsprechend dimensioniert werden.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer nicht gewährleisteten Kontrolle der Parkdecks können nicht nachvollzogen werden. Neben den gebäudeinternen Zugängen zu den Parkdecks sind diese ausschließlich über die jeweiligen Zufahrten zu erreichen, die -wie in jedem Parkdeck/ jeder Tiefgarage üblich- nicht von Fußgängern betreten werden dürfen. Ein seitlicher Zugang von Osten, vom geplanten Mischgebiet und damit von dem angrenzenden Kita-Gelände aus (Kurfürstenstraße 41/42), ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der vorgebrachten befürchteten Gefährdungen von Kindern durch geplante Parkdecks kann nicht gefolgt werden.</p>
17.	BVG Berliner Verkehrsbe- triebe	06.04.09 687/2009	<p>Wir haben keine Einwände gegen den B-Plan Entwurf.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich die planfestgestellten Bahnanlagen der U-Bahnlinien U1 und U4. Die Tunnel sind für Verkehrslasten durch einen SLW30 ausgelegt (Gesamtgewicht 30t / 3 Achsen mit je 10t / Grundfläche 3,00m x 6,00m mit einer Ersatzflächenlast von 1,67t/m²).</p> <p>Höhere Verkehrslasten dürfen direkt über und neben dem Bauwerk nicht aufgebracht werden. Ständige Lasten dürfen nicht eingeleitet werden.</p> <p>Mögliche Einflüsse auf die Tunnelanlagen sind nachzuweisen und mit uns abzustimmen. Schallimmissionen und Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zu den vorhandenen U-Bahnanlagen werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>
18.	WGI Westfälische Gesellschaft für	09.04.09 2009_34855	Nach Auswertung des Bebauungsplans/-entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise betreffen jedoch keine Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern die</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Geoinformatik und Ingenieurdienstleistung mbH für NBB	P	<p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Bei den Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass im Bereich unserer Leitungen keine Erdbewegungen auftreten, die Lage der Leitungen nicht verändert wird und keine Kräfte auf die Leitung wirken. Die Leitung ist meist mit Wurzeln umwachsen. Bei Baumfräsarbeiten ist zu den Leitungen unbedingt ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten. Die genaue Lage der Leitung ist durch Suchschlitze zu überprüfen.</p> <p>In der Kurfürstenstraße plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit dem verantwortlichen Planungsbüro, der Fa. KBI Kirchner Beratende Ingenieure GmbH, unter Tei.Nr. 03 92 00 / 500 37 oder Fax 03 92 00 / 500 38 abzustimmen.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen</p>	Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner ist Herr Beckmann, Tel.-Nr.: 030 8844 2311, Fax: 030 8844 2300.</p> <p>Über bruchgefährdeten, gusseisernen Leitungen darf nicht mit schweren Baugeräten bzw. Verdichtungsmaschinen gearbeitet werden. Bei Schachtarbeiten ist darauf zu achten, dass unter Einhaltung eines Böschungswinkels von max. 45° die gusseisernen Gasrohrleitungen eine Deckung von mindestens 0,40 m haben. Die Leitung darf in ihrer Lage nicht verändert werden, eventuelle Erdbewegungen im Bereich der Leitung sind auszuschließen. Sollte die Gussrohrleitung freigelegt werden oder sich im Böschungswinkel Ihrer Tiefbauarbeiten befinden, muss der betreffende Leitungsabschnitt gegen Stahlrohr bzw. PE-Rohr voll zu Ihren Lasten ausgewechselt werden. Dieses ist vor Ort mit der NBB abzustimmen. Sofern Gußrohrleitungen durch Ihre Baumaßnahme betroffen werden, die mittels PE-Rohr-Relining saniert wurden, bestehen keine Bedenken seitens der NBB. Es sind nur die allgemeinen Auflagen der Leitungsschutzanweisung zu beachten.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
19.	ITDZ IT- Dienstleistungszentrum Berlin	27.03.09 PB 3 3 Sh	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, daß Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind. Es liegen jedoch keine Bedenken und Einwände vor.	Kenntnisnahme.
20.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR	16.04.09 VOR 21	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt, Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.	Kenntnisnahme.
21.	SE GDM	24.04.09	Aus Sicht der SE GDM gibt es keine Einwände gegen den	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Bebauungsplanentwurf.	
22.	Berliner Feuerwehr Mietermanagement	22.04.09 FI MM 1	Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Kenntnisnahme.
23.	Vattenfall Europe Business Services GmbH	22.04.09 C-IPB	In dem betrachteten Gebiet befinden sich 110-kV Kabel der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Unmittelbar betroffen sind die 110-kV-Kabel 588, 589, 593 und 594 im östlichen Gehweg der Genthiner Str. Wir gehen davon aus dass im Fall einer Regulierungsmaßnahme die Kosten zu Ihren Lasten gehen. Ein Plan mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist der Stellungnahme beigelegt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Informationen zu vorhandenen Leitungstrassen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
24.	Berliner Wasserbetriebe	23.04.09 NA-G/B/Tht	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben wir zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben NA-G/B/Tht vom 08.07.2008 eine Stellungnahme abgeben, die auch weiterhin Bestand hat. Die Stellungnahme lautete wie folgt: Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Genthiner Straße sowie der Kurfürstenstraße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.</p> <p>Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.</p> <p>Im angrenzenden öffentlichen Straßenland des Plangebietes liegen drei Abwasserdruckleitungen. In der Genthiner Straße befinden sich eine DN 1000, eine DN 800 sowie in der Kurfürstenstraße eine DN 1000.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bestandteil der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung von Dachbegrünung. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sollen im sonstigen Sondergebiet mindestens 485 m² der Dachflächen extensiv begrünt werden, so dass ein großer Teil des Niederschlagswassers bereits dadurch zurückgehalten werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise hinsichtlich der Lage und Dimension der vorhandenen Abwasserdruckleitungen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen im Plangebiet nicht vorgesehen. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“	plan berücksichtigt.
25.	IHK Industrie- und Handelskammer	26.05.2009	Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.400 m ² sowie eines Mischgebietes, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KITA“ und der entsprechenden Wegeverbindung erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.	Kenntnisnahme

3. Ergebnis

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Neben Ergänzungen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita
- Aufnahme einer weiteren textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der geplanten maximal zulässigen Oberkante und Einschränkung auf Eigenwerbung.

Im Folgenden wurde die Projektplanung vom Vorhabenträger bis zum jetzigen Stand vom 02.03.2011 überarbeitet, eine Voruntersuchung zum Altlastenverdacht durchgeführt und der Entwurf des Durchführungsvertrags vom 31.11.2011 gefertigt.

Entsprechend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf II-125-1VE und sind die textlichen Festsetzungen überarbeitet worden. Gegenüber dem Stand des Ergebnisses der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Änderungen:

- Nach der Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf auf die Bezeichnung Sondergebiet nach Baunutzungsverordnung verzichtet und mit „Nahversorgungszentrum und Parkhaus“ präzisiert. Die in der textlichen Festsetzung genannten zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entfallen, da diese schon unter die zulässigen Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe fallen.

- Nach dem Maß der Nutzung und der Bauweise des Nahversorgungszentrums wird mit der Baukörperausweisung von der Grundstücksgrenze auf die Tiefe der Abstandsflächen um ca. 8m zurückgewichen und die Grundstücksfläche um die Fläche B zur Fläche mit Bindung zur Anpflanzung (ehemals Mischgebiet), erweitert. Damit reduziert sich die Grundflächenzahl auf 0,8 und die zulässige städtebauliche Geschossfläche auf 4.955m². Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze bleibt bei maximal 370 bestehen. Die Verkaufsfläche wird von 3.400 auf 3.100m² reduziert.

Für das Mischgebiet wird die Obergrenze nach Baunutzungsverordnung von GFZ 1,2 festgesetzt.

- Die zulässige Höhe von Gebäuden wurde für das Nahversorgungszentrum von einer höchstzulässigen Oberkante von 58,5 m über N.N. auf 53,5 m über N.N. gesenkt.

Mit diesem Planungsstand soll nunmehr die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Bezirksamt Mitte von Berlin, den 22.02.2012

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Kristina Laduch
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Planungsstand: 16. März 2009

Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

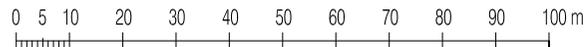
Nebenzeichnung



Baugrenzen oberhalb des
II. Vollgeschosses

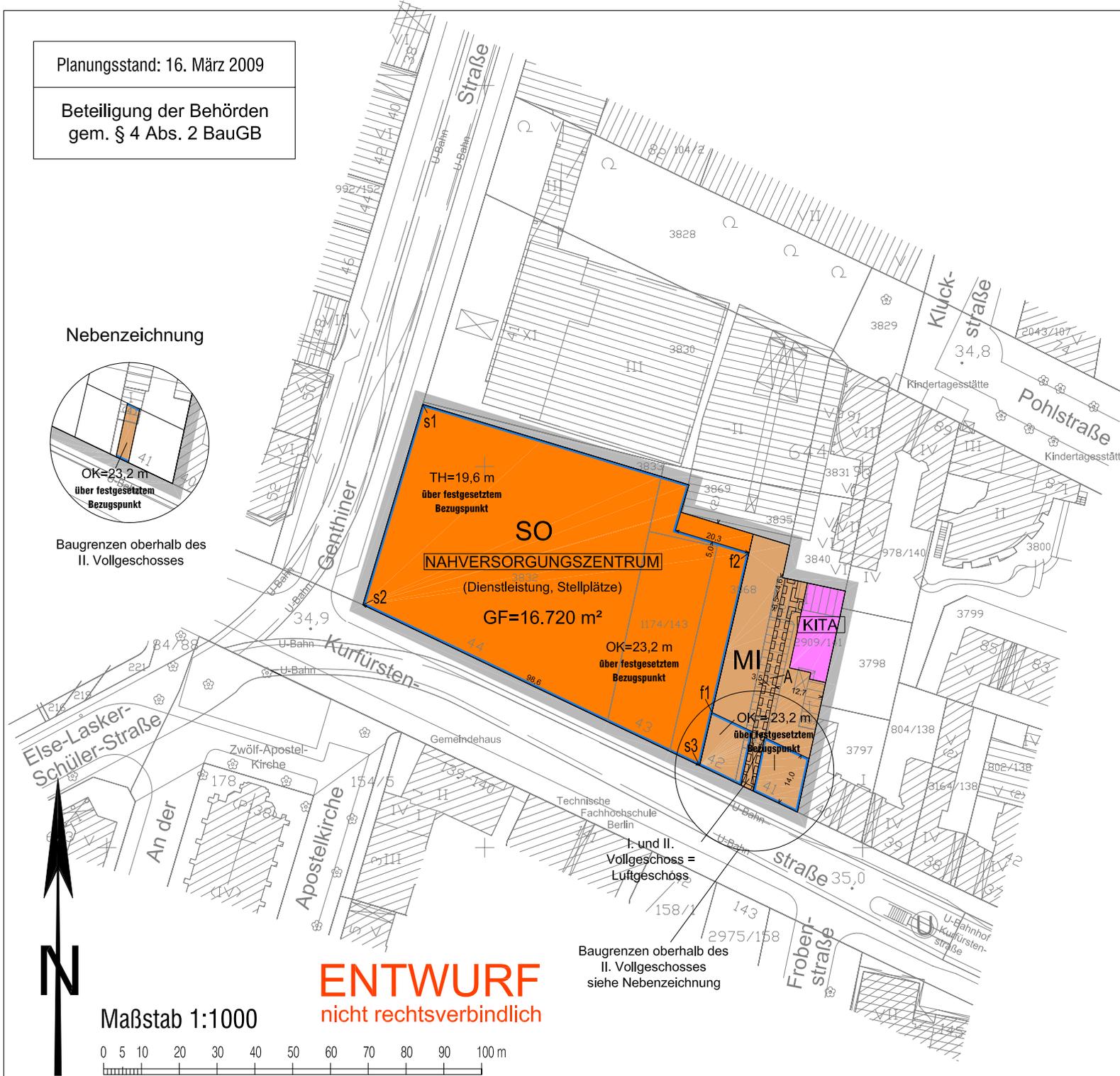


Maßstab 1:1000



ENTWURF
nicht rechtsverbindlich

Baugrenzen oberhalb des
II. Vollgeschosses
siehe Nebenzeichnung



vorhabenbezogener Bebauungsplan II-125-1 VE

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44 Im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)		SO
NAHVERSORGUNGSZENTRUM			
Flächen für den Gemeinbedarf			KITA
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)		MI
Baugrenze			

Geschossfläche als Höchstmaß	GF 16.720 m ²
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Traufhöhe	TH 19,6 m über festgesetztem Bezugspunkt
Oberkante	OK 23,2 m über festgesetztem Bezugspunkt

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche	
---	--

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

--

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Geschoss- und Durchfahrt	
Wirtschafts-, Industriegebäude	oder Garage	
Geländehöhe, Straßenhöhe	In Meter über NNH z.B.	35,4
Laubbaum		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer; Flurnummer		z.B. 60, 99, -Flur 10
Grundstücksnummer		z.B. 49A

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören Textliche Festsetzungen.

Vorhabenträger:
MAGO GmbH
Köpenicker Straße 103
10179 Berlin

Tel.: 030 / 20 60 70 90
Fax: 030 / 20 60 70 93
E-Mail: g-r@trama-berlin.de

Datum:

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin

Vermessungsamt Fachbereich Stadtplanung

Amtsleiter Bezirksstadtrat Fachbereichsleitung

in der Zeit vom Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am beschlossen, Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §12 BauGB ist auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksbürgermeister **Bezirksamt Mitte von Berlin** Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

30.11.2011

- überarbeitet durch PlanG Jur 1 am 10.11.2011 nach Bspr. mit:
- H. Glotzbach, RA Dr. Schulte, H. von Lengerke –GfP, H. Faust – Architekt, PG 1 200 + PG Jur 1-

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

II – 125 – 1 VE

Zwischen

dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, dieses vertreten durch Bezirksrat (?) Carsten Spallek, Müllerstraße 146(?), 13353(?) Berlin

nachstehend **Berlin** genannt,

u n d

der G & R Projektentwicklung GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Franz-Josef Glotzbach, Köpenicker Straße 103, 10179 Berlin,

nachstehend **Vorhabenträger** genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) auf den Grundstücken Kurfürstenstraße 41-44, Teilfläche der Flur 8, Flurstücke 2909/141 3868, 1174/143, und 3832 im Bezirk Mitte, Gemarkung Tiergarten, ein Nahversorgungszentrum zu errichten.

Dabei werden Einzelhandel- und Dienstleistungsunternehmen mit dafür vorgesehenen Parkplätzen neu angesiedelt. Durch die Neuansiedlung von Einzelhandel in Form von Supermärkten und Drogerien wird die Nahversorgung verbessert und einem Kaufkraftabfluss entgegen gewirkt.

Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch durchgeführt. Es ist geplant, die vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Nummer II – 125 - 1 VE.

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Plangebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Flächen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**).
- (3) Der Vorhabenträger führt die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

§ 2 Grundstücke im Plangebiet

- (1) Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: Berlin – Mitte, Gemarkung Tiergarten, Flur 8, Flurstücke 3868 (Teilflächen), 1174/143, **3832**.

Das Grundstück Kurfürstenstraße 41 und Teilflächen des Grundstücks Kurfürstenstraße 42 (Teilflächen von Flurstück 3868, vgl. den amtlichen Lageplan / **Anlage 1**) (nachfolgend: **Ergänzungsgrundstück**) sind nicht Teil des Vorhabens und damit nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche zum Vorhaben und wird im Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

- (2) Die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Grundstücksflächen im Plangebiet und des Ergänzungsgrundstücks stellen sich wie folgt dar:

Die Grundstücke Kurfürstenstraße 41, 42, 44 ((Grundbuch von Lützowviertel, Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Blatt 1913, Blatt 1914, Blatt 2090) hat der Vorhabenträger mit Kaufvertrag des Notars Dr. Cato Dill (UR-Nr. 219/2006) vom 30. November 2006 gekauft. Entsprechende Eigentumsübertragungsvormerkungen wurden am 4. Januar 2007 im Grundbuch ein-

getragen. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift v. - Grundbuch von Lützowviertel erfolgt.

Das Grundstück *Kurfürstenstraße 43* (Grundbuch von Lützowviertel, Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Blatt 1915) hat der Vorhabenträger mit Kaufvertrag des Notars Dr. Cato Dill (UR-Nr. 94/2011) vom 31. März 2011 gekauft. Ein Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung wurde vom Notar am 6. April 2011 gestellt. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift v. - Grundbuch von Lützowviertel erfolgt.

Ferner hat der Vorhabenträger unwiderrufliche Zustimmungserklärungen der Grundstückseigentümer zur Bebauung des Grundstückes nach den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf Flächen in seinem künftigen Eigentum, die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten zugunsten des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen. Soweit es sich um Geh- und Fahrrechte handelt, verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht beim Vorhabenträger. Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die unwiderruflichen Zustimmungen (s. Abs. 2) beziehen diese Verpflichtung mit ein.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die innere Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten.

(2) Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig die Grundstücke *Kurfürstenstraße 41* (BBK Nr. 1297) *Kurfürstenstraße 43* (BBK Nr. 15228) und *Kurfürstenstr. 44* (BBK-Nr. 16429) im Bodenbelastungskataster als Altlast i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG bzw. schädliche Bodenveränderung i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG geführt.

Im Rahmen der Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch Prof. Dr. Zeidler.. (Untersuchungsbericht vom 15.11.2011) wurde die Schadensituation dargestellt. In der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 25.11.2011 wurden die Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen bewertet und daraus resultierende Maßnahmen im Umgang mit den festgestellten Kontaminationen beschrieben. Der Untersuchungsbericht und die Stellungnahme sind Bestandteil dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe des mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) gesondert abzuschließenden Sanierungsvertrags die festgestellten Boden- und Grundwasserkontaminationen zu sanieren.

Maßnahmen, die das außerhalb des Vorhabens gelegene Grundstück *Kurfürstenstraße 41* (BBK Nr. 1297) betreffen, sind im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Vorhaben vom Vorhabenträger nicht zu veranlassen.

(3) Sollte festgestellt werden, dass im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit Berlin (Sen Stadt X OA) den Umfang der erforderlichen Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Vorkehrungen in dem gutachterlich festgelegten Umfang durchführen.

(4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 4 Bauverpflichtung des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechend der Projektplanung (**Anlage 3**) durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung Berlins zulässig; Berlin wird prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan vom (**Anlage 4**) zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) abzustimmen. Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung Berlins (Stadtentwicklungsamt und Umwelt- und Naturschutzamt) zulässig.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge für das Vorhaben zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Genehmigungs- und Zustimmungsanträge für die Erschließung werden so rechtzeitig gestellt, dass die übernommenen Baupflichten fristgemäß realisiert werden können. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

(4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein erheblicher Mangel im Sinne des § 70 Abs. 1 BauOBl vorliegt, wenn Inhalte des Bau- oder Vorbescheidsantrags einzelnen städtebaulichen Regelungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen widersprechen, soweit Berlin den Abweichungen gemäß Abs. 1 und Abs. 2 nicht zugestimmt hat. Der Vorhabenträger stimmt zu, dass diese Regelung auch Anwendung findet auf Bauvorhaben nach § 63 BauOBl. Der Vorhabenträger verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Zurückweisung des Bau- oder Vorbescheidsantrags.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen nach Abs. 1 innerhalb von drei Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 63 Abs. 3 BauOBl fertig zu stellen. Die Maßnahmen gemäß Abs. 2 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann Berlin die Fertigstellungsfrist des Vorhabens um 1 Jahr verlängern.

(6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Abs. 5 vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Rechtsverordnung auch aufgehoben werden kann, wenn die in Abs. 3 festgelegte Frist für die Stellung der notwendigen Bauanträge bzw. Einreichung der Bauvorlagen überschritten wird.

(7) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Aufhebung der Rechtsverordnung Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden können. Für diesen Fall verzichtet der Vorha-

benr ager auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zul assig gewordene Bauausführungen.

Teil III

Schlussbestimmungen

  5 Allgemeine Pflichten des Vorhabentr agers

(1) Der Vorhabentr ager ist verpflichtet, seine Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Berlin durchzuführen. Der Vorhabentr ager wird im Rahmen seiner Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Der Vorhabentr ager wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von Berlin und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(3) Der Vorhabentr ager wird Berlin unverzüglich Mitteilung machen, wenn er beabsichtigt, die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen. Ihm ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

(4) Der Vorhabentr ager wird sicherstellen, dass die Verpflichtungen für alle, auch künftige F lle der Weiterver u berung der im Plangebiet liegenden Grundstücke durch ihn oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden. Der Vorhabentr ager haftet auch bei einer Ver u berung seiner Grundstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass Berlin der Ver u berung und der befreienden Übertragung der Verpflichtung schriftlich zustimmt.

  6 Finanzierungsbestätigung

(1) Der Vorhabentr ager hat Berlin eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität des Vorhabentr agers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

(2) Die Gesellschafter des Vorhabentr agers haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

(3) Die Kosten für die Beibringung der Finanzierungsbestätigung und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabentr ager.

  7 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung Berlins für etwaige Auf-

wendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Rechtsverordnung tätig ist, ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 8 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen. Nebenabreden bestehen nicht.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Der Vorhabenträger kann sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrages nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen worden ist.

(5) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Berlin und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(7) Diesem Vertrag liegen sechs Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:

- Anlage 1: Lageplan vom *Datum*
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan vom *Datum*
- Anlage 3: Projektplanung vom ...
- Anlage 4: Grün- und Freiflächenplan vom ...

§ 9 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 10 Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf der Grundlage einer Planreifebestätigung nach § 33 BauGB erteilt worden ist.

Berlin, den

Berlin, den

Merkblatt

Der Durchführungsvertrag kann erst abgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Die Durchführung und Auswertung der Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung sind abgeschlossen.

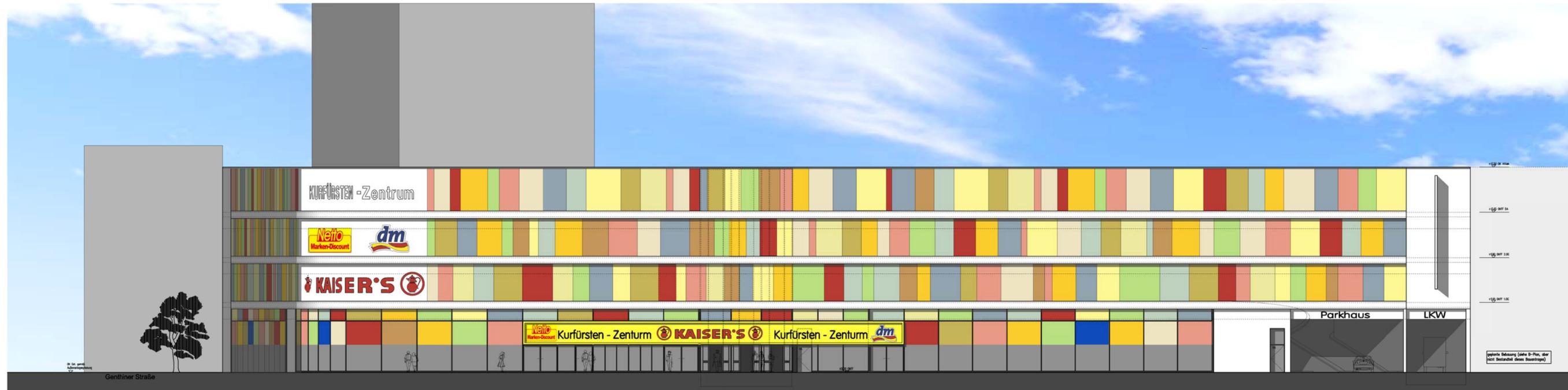
Projektplanung, Grün- und Freiflächenplan sowie Erweiterter Erschließungsplan widersprechen sich nicht. Sie stimmen mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überein.

Der Vorhabenträger hat den Nachweis über Grundeigentum, Auflassungsvormerkungen oder Erbbaurecht durch Vorlage beglaubigter Grundbuchabschriften erbracht.

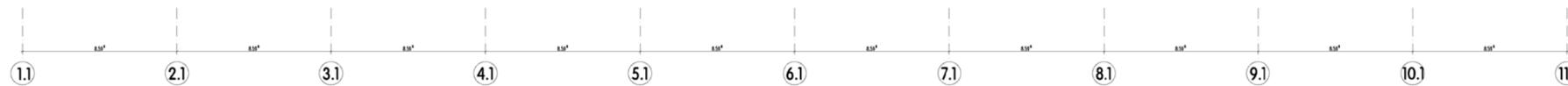
Die Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers liegt vor. Aus dieser geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

- Notwendige Zustimmungen Dritter (z. B. Grundstückseigentümer bei Auflassungsvormerkungen oder Erbbaurecht) zum Durchführungsvertrag liegen vor.**

Der Durchführungsvertrag ist auf jeden Fall vor Erlass der Rechtsverordnung bzw. vor Erteilung einer Planreifebestätigung nach § 33 BauGB abzuschließen.
Eine Planreifebestätigung ist in der Regel erst nach Übergabe vereinbarter Bürgschaften zu erteilen.



Ansicht Süd Kurfürstenstraße



Legende

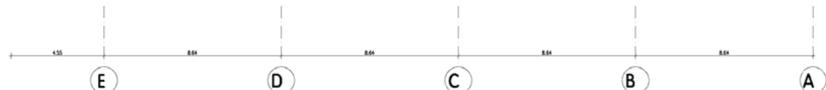
- Putzfassade
- Glasfassade in Abstimmung mit Bauher und Bauleitung
- NA Notausgang
- FR/RR Regenfallrohr/Regenrinne
- DU Dachüberstand
- Platz für Werbeband nach Vorgaben Mieter
- Platz für Werbegroßbuchstaben oder-logos integriert in Sonnenschutzfolien

Der Bauherr :

Der Architekt :



Ansicht West Genthiner Straße

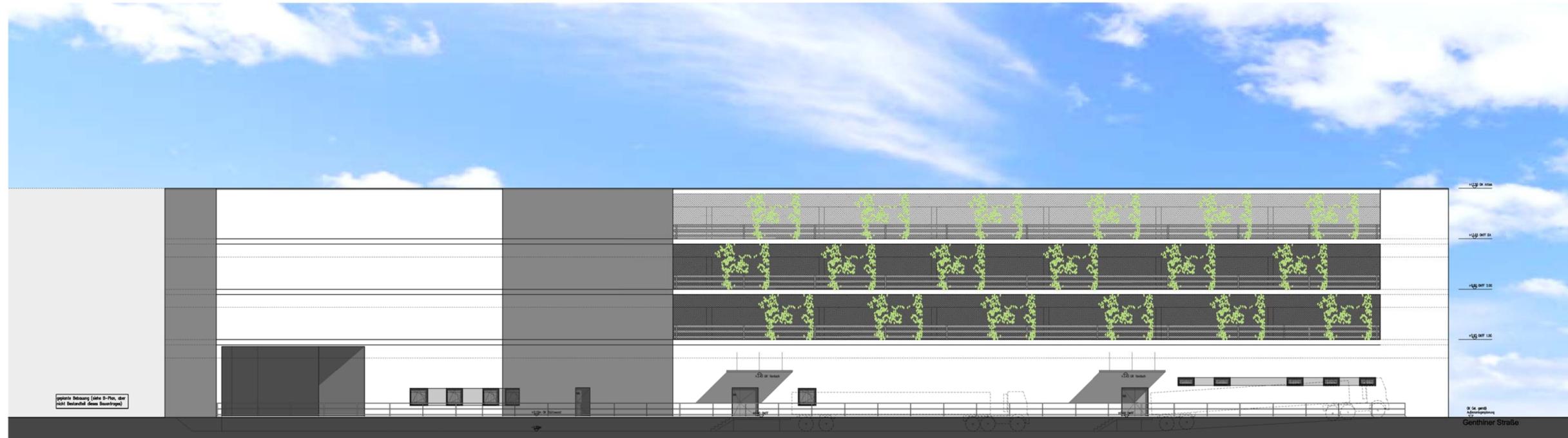


OKFF EG ±0.00 = +35.10 m ü.NHN

Alle Maße sind am Bau zu prüfen !
Die NETTO-Standardbaubeschreibung ist zu beachten !
Alle tragenden Bauteile lt. Statik !
El., Sanitär, Heizung, Lüftung lt. Haustechnik !

Werbeelemente sind Bestandteil eines gesonderten Antrages !

Index	Datum	Inhalt
<p>Bauherr: Neubau Kurfürstenzentrum Kurfürstenstraßen 44 – 47 10785 Berlin</p>		
<p>Bauherr: G & R Projektentwicklung GmbH Köpenicker Straße 103 10179 Berlin</p>		
<p>Architekturbüro: FABRIK N^o40</p>		<p>W&S & Faust Schörrhäuser Allee 40 10435 Berlin Telefon: 030/ 440 12 96 – 0 Telefax: 030/ 442 82 27</p>
<p>Planungskategorie: Genehmigungsplanung Ansichten</p>		<p>Stark: Ing.-Büro Jörg Schulze Müritzerplatz 15 10997 Berlin Tel. 030/61 12 79 87 Fax: 030/61 12 79 88</p>
<p>Ansicht West (Genthiner Straße) Ansicht Süd (Kurfürstenstraße)</p>		<p>Außenanlagen / Straßenbau / Erdarbeiten: Ing.-Büro für Tiefbau Parkur Weg 7a 12685 Berlin Tel. 030/ 545 41 09 Fax: 030/ 545 797 10</p>
Projekt-Nr.:	05/04_1	Vermessen: Dipl.-Ing. Ulrich Proße O.V. Albert- Einstein- Straße 14 Zentrum 308 12489 Berlin Tel. 030/ 471 49 15
Bearbeiter:	MF	
Maßstab:	1 : 250	
Datum:	02.03.2011	
Plan-Nr.:	G-04.01.01	



Ansicht Nord

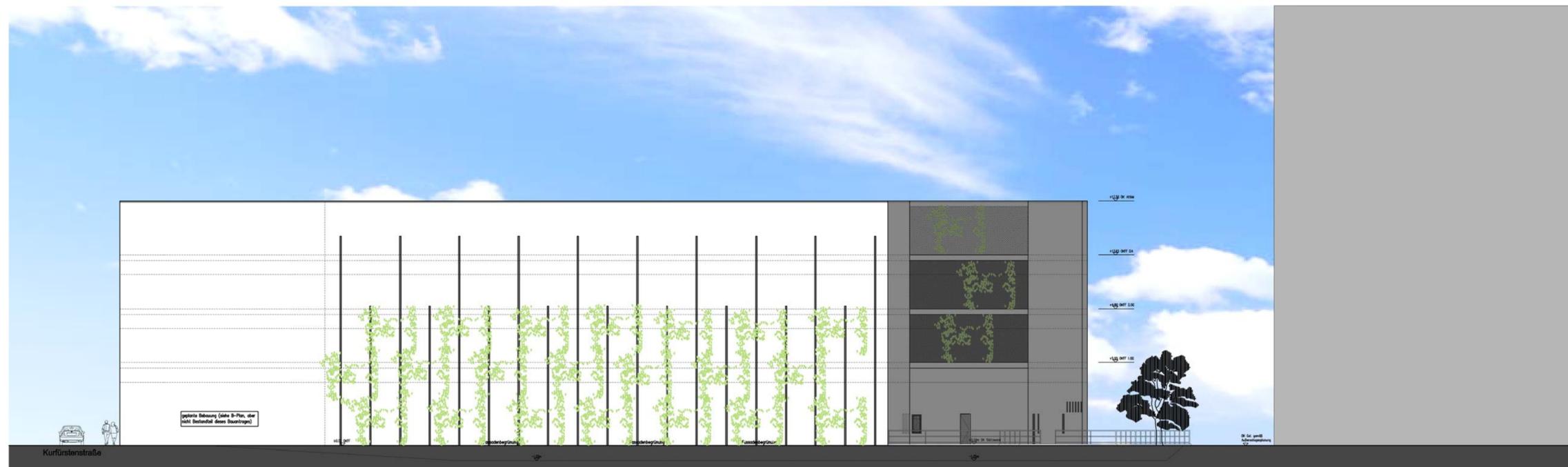


Legende

- Putzfassade
- Glasfassade in Abstimmung mit Bauher und Bauleitung
- NA Notausgang
- RFR/RR Regenfallrohr/Regenrinne
- DU Dachüberstand
- Platz für Werbeband nach Vorgaben Mieter
- Platz für Werbegroßbuchstaben oder-logos integriert in Sonnenschutzfolien

Der Bauherr :

Der Architekt :



Ansicht Ost

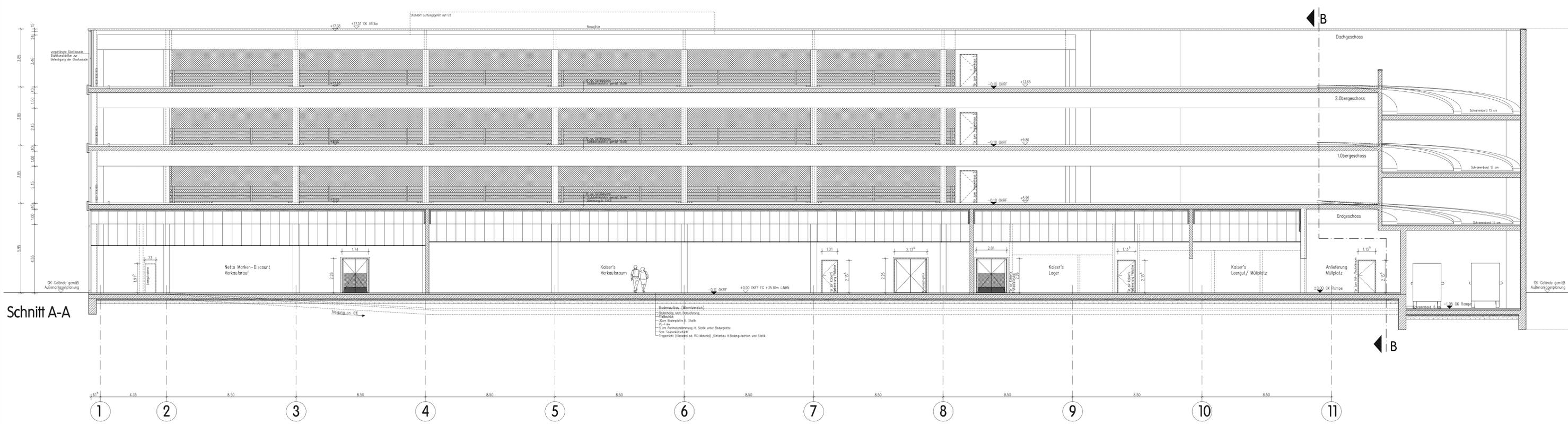
OKFF EG ±0.00 = +35.10 m ü.NHN

Alle Maße sind am Bau zu prüfen !
Die NETTO-Standardbaubeschreibung ist zu beachten !
Alle tragenden Bauteile lt. Statik !
Eit., Sanitär, Heizung, Lüftung lt. Haustechnik !

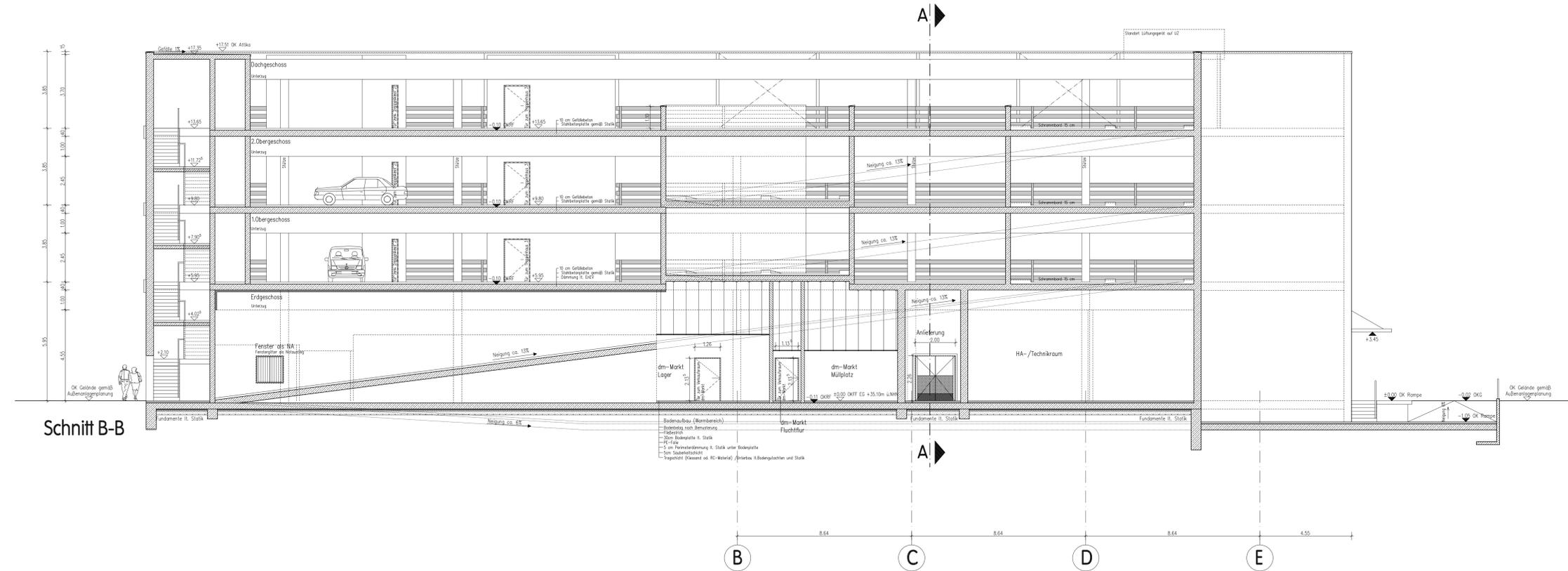
Werbeelemente sind Bestandteil eines gesonderten Antrages !

Index	Datum	Inhalt
Bauherr:	Neubau Kurfürstencentrum Kurfürstenstraßen 44 - 47 10785 Berlin	
Bauer:	G & R Projektentwicklung GmbH Köpenicker Straße 103 10179 Berlin	
Architekturbüro:	FABRIK N^o 40 Weiß & Faust Schillinghaus Allee 40 10435 Berlin Telefon: 030/ 440 12 96 - 0 Telefax: 030/ 442 82 27	
Planungsbehörden:	Statik: Ing.-Büro Jörg Schulte Marzenerplatz 15 10997 Berlin Tel.: 030/61 12 79 87 Fax: 030/61 12 79 88	
Genehmigungsplanung Ansichten	Außenanlagen / Straßenbau / Entwässerung Ing.-Büro für Tiefbau Parker Weg 7a 13085 Berlin Tel.: 030/ 545 61 09 Fax: 030/ 549 797 10	
	Projekt-Nr.: 05/04_1 Vermaesser: Dipl.-Ing. Ulrich Privé OHV Albert-Einstein-Straße 14 Zimmer 308 13489 Berlin Tel.: 030/ 671 49 15	
Ansicht Nord Ansicht Ost	Bearbeiter: MF Maßstab: 1 : 250 Datum: 02.03.2011 Plan-Nr.: G-04.02.01	





Schnitt A-A



Schnitt B-B

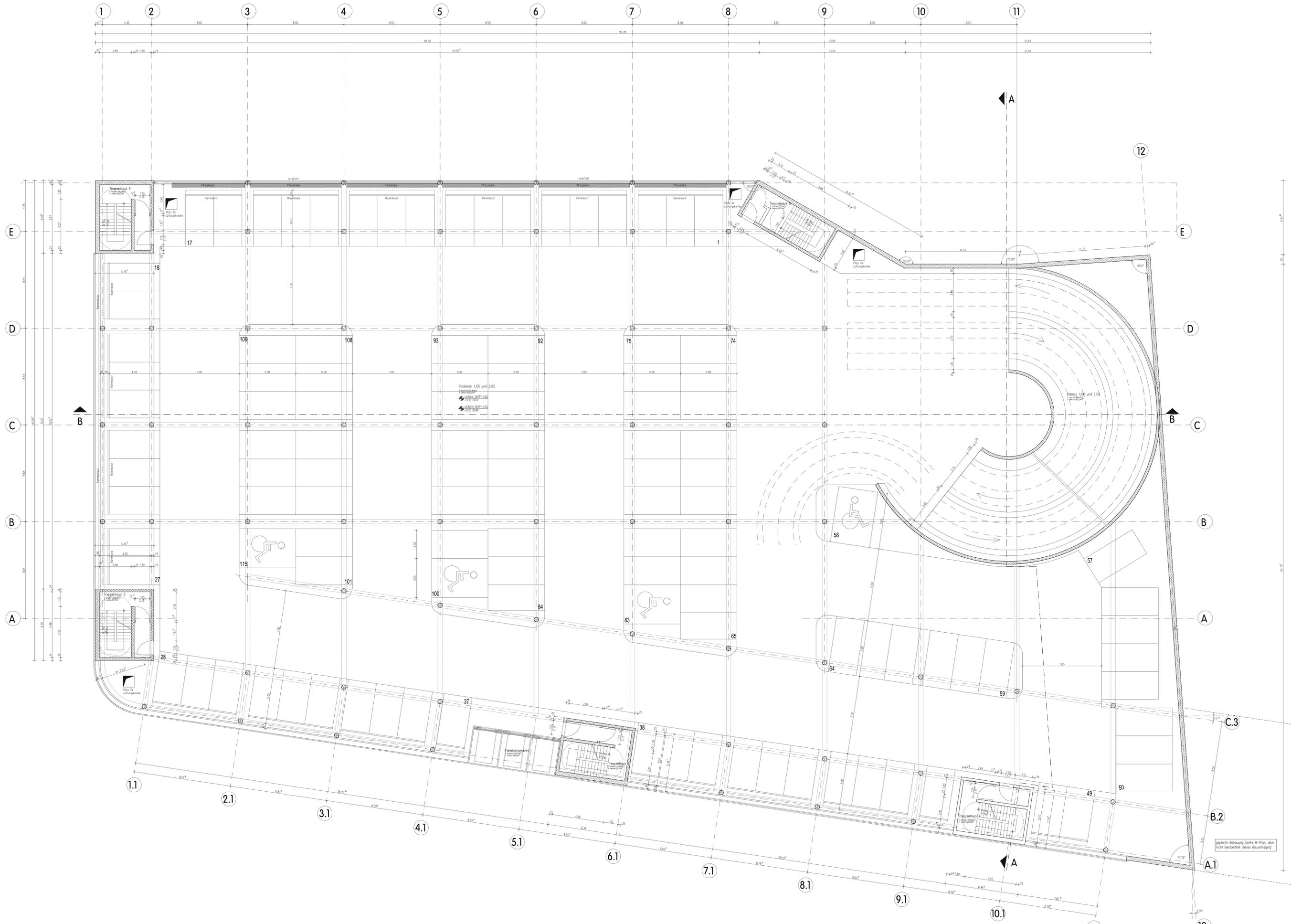
- Legende**
- Mauerwerk II. Stalk u. WSW (AR: Poroton)
 - Stahlbeton II. Stalk
 - Ziegelverbländmauerwerk
 - Leichtbauwände / DK-Ständer-Wände
 - Wärme- u. Spritzwasserbereich oder Perimeterdämmung
 - Oberkante Fertiglufbboden
 - Oberkante Rohlufbboden
 - BRH Rohbaubrustungshöhe über OKFF
 - NA Notausgang
 - F 90 Wand feuerbeständig, aus nicht brennbaren Baustoffen (Innenwände Poroton Plankriegel / Blockriegel Rohlichts mind. 0,8)
 - T 30 Tür feuerhemmend, DIN 18082/18083
 - F 30 Bauteil feuerhemmend
 - AD Abhangende / Mineralfaser / Gipskarton lt. NETTO-Standardsbaubeschreibung
 - FE Fußbodeneinlauf
 - UZ Unterzug
 - RA Ringanker
 - OL Oberlicht
 - RFR/RR Regenfahrrad / Regenrinne
 - DO Dachüberstand
 - F=...m² / ...m²
 - Regenrinne DIN 100 12.1 / 1/s

Der Bauherr :
Der Architekt :

OKFF EG ±0.00 = +35.10 m ü.NHN
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Die NETTO-Standardsbaubeschreibung ist zu beachten!
Alle tragenden Bauteile lt. Statik!
Elt., Sanitär, Heizung, Lüftung lt. Haustechnik!

Werbeelemente sind Bestandteil eines gesonderten Antrages!

Neubau Kurfürstentempel Kurfürstentempel 44 - 47 10785 Berlin	
Bauherr G & R Projektentwicklung GmbH Köpenicker Straße 103 10179 Berlin	
Architekt Wolf & Faust Schützenhaus Allee 40 10247 Berlin Telefon: 030 460 91 86 Telefax: 030 462 82 27	
FABRIK No 40	
Projektziele Genehmigungsplanung	Stufe Maßstab: 1:50 Datum: 02.03.2011
Schnitt A-A Schnitt B-B	
Projekt-Nr. 05/04_1	Verweise Dwg.-Nrn. 05/04_1 05/04_2 05/04_3 05/04_4 05/04_5
Skala 1 : 100	Datum 02.03.2011
G-03.01	



- Legende**
- Mauerwerk II. Stalk u. WSNW (AW: Poroton)
 - Stahlbeton II. Stalk
 - Leichtbauwände/ GK-Ständer-Wände
 - Wärme- und Schalldämmung
im Estrich- u. Spritzwasserbereich als Feinschalldämmung
 - Grundstücksgrenze
 - gestrichelte Grundstücksgrenze
 - Oberkante Fertigfußboden
 - Oberkante Röhrlaufboden
 - BRH
Rohbaubauhöhe über GKF
 - NA
Notausgang
 - F 90
Wand feuerbeständig, aus nicht brennbaren Baustoffen (Einsparung Poroton, Poritegel/Blockzettel Rohdicke mind. 0,8)
 - T 30
Tür feuerhemmend, DIN 18092/18093
 - F 30
Bauteil feuerhemmend
 - AD
Abhängende/Mineralfaser/Gipskarton II, NETTO-Ständerbaubeschreibung
 - FE
Fußbodenbelag
 - UZ
Unterzug
 - RA
Ringanker
 - OL
Oberlicht
 - RFR/RR
Regenfallrohr/Regenrinne
 - DO
Dachüberstand
 - F = ... m²
F: Rohbaufläche / Fertigfläche inkl. Putzabzug

Der Bauherr :
Der Architekt :

OFF: EG 43,00 = ± 35,10 m ± 0,00
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Die NETTO-Ständerbaubeschreibung ist zu beachten!
Alle vorgesehenen Bauteile II. Stalk!
Elek., Sanitär, Heizung, Lüftung II. Haustechnik!

Werbeelemente sind Bestandteil eines gesonderten Antrages!

Index	Datum	Umsatz
Bauprojekt: Neubau Kurfürstencentrum Kurfürststr. 44 - 47 10785 Berlin		
Baueigentümer: G & R Projektentwicklung GmbH Wilmersdorfer Straße 103 10779 Berlin		
Baueigentümer: G & R Projektentwicklung GmbH Wilmersdorfer Straße 103 10779 Berlin		
FABRIK N° 40		
Genehmigungsplanung Grundrisse 1. Obergeschoss 115 PKW-Stellplätze		
Genehmigungsplanung Grundrisse 2. Obergeschoss 115 PKW-Stellplätze		
Projekt Nr.: 05/04_1 Datum: 02.03.2011		
Maßstab: 1 : 100		
Blatt: G-01.02		

gestrichelte Bebauung (siehe B-Plan, aber nicht Bestandteil dieses Bauantrages)