Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 20.06.2014 und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereiches informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 23.06.2014 bis einschließlich 22.07.2014 im Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung statt.
In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Städtebaulicher Entwurf (Variante 1 und Variante 2)
- Textliche Erläuterungen

Beteiligung und Resonanz der Bürger/-innen

Zur Planung gingen insgesamt 29 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren
- zwei gleichlautende Stellungnahmen (jeweils einzeln abgegeben und unterschrieben),
- eine Stellungnahme mit fünf Mitunterzeichnern,
- eine Stellungnahme eines Bürgers mit sieben Ergänzungen/Anhängen,
- drei Stellungnahmen von Bürgerinitiativen.

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:
- Art des Verfahrens,
- Grünflächenversorgung,
- Qualität der städtebaulichen Entwurfsvarianten, Friedenauer Baukultur,
- Maß der geplanten baulichen Nutzung (Baudichte, Bauhöhe),
- Verkehr und Stellplatzsituation,
- Lärmsituation,
- Städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes (Innsbrucker Platz).

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	**Bürger 1** mit Schreiben vom 30.6.2014		**Vorschlag zur Erweiterung der U-Bahnstrecke U4 in Richtung Hauptstraße/ Schlossstraße**	Ich bitte doch höflichst, an der Straßenecke: Hauptstraße/Rubensstraße folgendes zu berücksichtigen: Schon vor einiger Zeit schlug ich dem Leiter der BVG-U-Bahn, Herrn Kaiser, folgende (Kleinprofil-)U-Bahn-Streckenerweiterungskonzeption vor: Die derzeitige U4-Endstation "Innsbrucker Platz" wird aufgegeben, mittels einer Detail-Lösung (…) wird der von Norden kommende U4-Streckentunnel in die Martin-Luther-Straße geführt, und von Norden in die im Rohbau ebenfalls bereits bestehende, nicht in Benutzung befindliche U10 (Großprofil-) U-Haltestelle im Zuge der Hauptstraße geleitet. Die Langfrist-Options-Großprofil-Neubau-U-Bahn-Strecke Alexanderplatz - Hauptstraße Steglitz/Schloßstr. ist wegen der unmittelbaren Parallellage zur S-Wannseebahn unsachliche Illusion! In südlicher Verlängerung aus der U10-Haltestelle unter der Hauptstr. heraus bis nach "Steglitz/Schloßstr." soll so - kostengünstig - eine verlängerte (Kleinprofil-) U4 - verkehren! Wegen einer nördlichen U4-Verlängerung ab Nollendorfplatz hat BVG Herr Kaiser diverse fachliche Ideenvorschläge vorliegen! Darüber hinaus schlug ich vor, unmittelbar südlich der U10-Haltestelle Innsbrucker Platz unter der Hauptstr., man kann von der U4 drauffahren, eine Abzweige-Tunnelstrecke in die Rubensstr. hinein! vorzusehen (-welche in geeigneter Weise die S-Bahn-Haltestelle "Friedenau" zum Umsteigen kreuzt und weiter nach Süden/Südosten z.B. bis S-Bhf. Priesterweg (zum Umsteigen) geht über das "Schöneberger Südgelände" / oder am Rande des "Schöneberger Südgeländes" (in offener oder Einfach-Tunnellage …); falls das "Südgelände" ganz oder teilweise der Wohnungs-Neubau-Nutzung gewidmet wird, sollen weitere U-Haltestellen entstehen! Für den "Bebauungsplan 7-68" ist jedoch vorerst wichtig: 1. dass eine U-Bahn-Verzweigung in die Rubensstr. hinein nicht verhindert wird, und	Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 7-68 ist die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf am Innsbrucker Platz zu einem neuen Quartier mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Insbesondere die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) unterstützt diese Entwicklung. Eine in der Stellungnahme angesprochene Verlängerung der U-Bahnlinie U4 in südliche Richtung würde diesen Standortvorteil durchaus verstärken. Allerdings ist diese Maßnahme nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hierfür ist ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII erforderlich. Die derzeit vorgesehene Haupterschließung des Plangebietes erfolgt in beiden vorgestellten Entwurfsvarianten über einen neu zu errichtenden Knotenpunkt Hauptstraße / Rubensstraße. Diese Planung steht einer möglichen Verlängerung der U-Bahnlinie U4 nicht entgegen.

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				2. eine Ausrichtung auf die gen. "U10"/U4-Haltestelle und deren südliche Eingänge erfolgt.	
2a	**Bürger 2** mit Schreiben vom 23.06.2014	**2.1**	**Verfahren, Aufstellungsbeschluss**	Es wird beantragt, das eingeleitete Verfahren unverzüglich einzustellen und durch ein normenkonformes Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne zu ersetzen. Es fehlt hier an dem gemäß § 6 (1) Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) erforderlichen Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin. Da deshalb auch "die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind" von der zuständigen Behörde weder "ermittelt" noch "bewertet" worden sind, wie von § 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschrieben, muss davon ausgegangen werden, dass hier ein gravierender Verfahrensfehler vorliegt. Die Veröffentlichung bunter Architektenbilder mit blumenreichen verbalen Verzierungen, die nicht einmal konkrete Angaben über Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung (Grundstücksgrößen, GRZ,GFZ etc.) gemäß der Baunutzungsverordnung enthalten, kann diesem Mangel nicht abhelfen.	In der Regel findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB statt, jedoch hat der Gesetzgeber bewusst auf eine Koppelung dieser Rechtsvorschriften verzichtet. Ein zeitlicher oder sachlicher Zusammenhang des Planaufstellungsbeschlusses mit dem Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung besteht nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielen-berg, Kommentar BauGB, § 3 Rn. 19, 4. Zeitpunkt der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung). Ein Aufstellungsbeschluss ist zwingend erforderlich, wenn mit ihm Rechtswirkungen wie eine Veränderungssperre verfolgt werden. Da im hier vorliegenden Fall Planungsrecht erst geschaffen wird, gibt es hierfür jedoch kein Erfordernis. Auch lässt der in der Stellungnahme zitierte § 6 Abs. 1 AGBauGB keine Rückschlüsse auf die Erforderlichkeit eines Aufstellungsbeschlusses zu, da im AGBauGB vorrangig die speziellen Zuständigkeiten bei Planverfahren innerhalb des Stadtstaats Berlin geregelt werden. Prinzipiell sollte die frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, bevor sich die Planung soweit verfestigt hat, dass das Konzept nicht mehr variabel ist. Auch aus diesem Grund kann gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgen, wie z. B. durch die Darstellung von städtebaulichen Entwürfen. Beachtlich ist hierbei, dass darlegungs- und erörterungsfähige Ziele und Zwecke der Planung vorliegen. Mit der Veröffentlichung der städtebaulichen Entwürfe sowie den Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird diesen Anforderungen entsprochen.. Um einen Konsens zwischen Bürgern, Verwaltung und Grundstücksentwicklern über die Entwicklung des Areals "Güterbahnhof Wilmersdorf" zu erreichen, wurde im

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Zeitraum zwischen September 2012 und April 2013 ein mehrstufiges Perspektivenwerkstattverfahren mit drei öffentlichen Bürgerveranstaltungen und einem begleitenden Expertengremium durchgeführt. Im Ergebnis wurde basierend auf einem bereits diskutierten Nutzungskonzept ein Konsensplan in zwei Varianten mit dazugehörigen Grundsätzen zur Entwicklung erarbeitet. Anschließend wurde ein Rahmenplanverfahren durchgeführt, welches die Konkretisierung der Darstellungen des Konsensplanes in Form von städtebaulichen Entwürfen zum Ziel hatte. Die beiden Entwürfe, welche am besten die Ansprüche der Perspektivenwerkstatt erfüllen konnten, sollten der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargelegt und erörtert werden. Von der Erstellung eines abstrakten Bebauungsplanvorentwurfes wurde zu diesem Zeitpunkt abgesehen. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden, dem frühen Planungsstadium entsprechend, so konkret wie möglich dargelegt. Die hier zitierte Vorschrift des § 2 Abs. 3 BauGB bezieht sich als Verfahrensgrundnorm auf das gesamte Bebauungsplanverfahren. Ungeachtet dessen konnten im Rahmen der vorgelagerten Werkstattverfahren eine Vielzahl abwägungsrelevanter Belange ermittelt und bewertet werden. Aufgrund vorgenannter Ausführungen liegt hier kein Verfahrensfehler vor.
		2.2	**Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung**	Das bisher fehlende Abwägungsmaterial hätte sich insbesondere auch mit dem problematischen Nachverdichtungskonzept des Senats für die Innenstadt (Flächennutzungsplanes 2009 und Stadtentwicklungsplan Wohnen) zu befassen und nicht nur, wie hier beabsichtigt, den Senatsvorstellungen kritiklos folgend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 800 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Berücksichtigung	Die Aussagen des Landschaftsprogramms/Artenschutz-programms 1994 im Kap. 5, Erholung und Freiraumnutzung (speziell Seiten 127 - 136), zum Mittelbereich Schöneberg 2 (zu dem der vorliegende Planbereich zu rechnen ist) sind aufgrund aktueller Entwicklungen zu überarbeiten. Die Versorgungsberechnung für wohnungsnahe und siedlungsnahe Grünflächen wurde seit Veröffentlichung der

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				der vorhandenen Infrastruktur anzustreben. Insbesondere hätte eine qualifizierte Auseinandersetzung mit dem nachgewiesenen Defizit von 21 ha allein an wohnungsnahen Grünanlagen für den Süden Schönebergs (vgl. Landschaftsprogramm SenStadtUm) zu erfolgen. Dabei sollte angemessene Berücksichtigung finden, dass das Dichtemodell des Senats in keiner Weise geeignet ist, den prognostizierten Wohnungsbedarf Berlins auch nur ansatzweise zu decken.	Druckfassung nicht angepasst. Die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUm) plant (seit 2013) die Überarbeitung des Landschaftsprogramms-Artenschutzprogramms. Ein formelles Beteiligungsverfahren soll erfolgen. Von bezirklicher Seite wird darauf geachtet, dass bereits realisierte Grünanlagen, aber auch geplante bzw. in Bau befindliche Grünanlagen, Berücksichtigung finden. Das im LaPro benannte Defizit an siedlungsnahen Grünflächen im gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg konnte zwischenzeitlich deutlich reduziert worden. Nördlich der Yorckstraße steht der Bevölkerung der Park am Gleisdreieck (Ost- und Westpark) zur Verfügung. Die Realisierung dieser Grünanlagen der Kategorie siedlungsnaher Parkanlagen in zentraler Lage stellt für die Bevölkerung der Bezirke Schöneberg, Kreuzberg und Tiergarten einen immensen Zuwachs in der Freiraumversorgung dar. Südlich der Yorckstraße findet im Rahmen des Programms Stadtumbau West bis 2015/2016 die Umsetzung der Schöneberger Schleife einschließlich des seit Jahrzehnten geplanten Nord-Süd-Grünzuges statt. U. a. folgende Maßnahmen entlang der S-Bahn-Trassen werden bzw. wurden umgesetzt und verbessern die Grünflächenversorgung und die Vernetzung von Freiräumen: - Östlich der Fernbahn wurde der Flaschenhalspark (B-Plan 7-21) einschließlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-1VE geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz (ca. 5 ha) von der Yorckstraße bis zur Monumentenbrücke umgesetzt. Die Realisierung als Teilstück des Nord-Süd-Grünzuges sowie des Fernradweges Berlin-Leipzig wurde 2014 abgeschlossen. - Der Nord-Süd-Grünzug westlich der Fernbahn beginnend im Bereich Bautzener Straße/Großgörschenstraße bis

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					zum Südkreuz (ca. 4 ha) ist derzeit im Bau. Die Realisierung des Nord-Süd-Grünzuges soll schrittweise bis 2016 abgeschlossen werden. - Der Ost-West-Grünzug entlang der Torgauer Straße einschließlich der Cheruskerparkerweiterung (B-Plan XI-231b und 7-29) ist größtenteils bereits realisiert, Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie dem angrenzenden Stadtgebiet stehen mit perspektivischem Blick bis 2015/2016 völlig neue öffentliche Freiräume und Grünverbindungen zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung werden die Flächen des Güterbahnhofs Wilmersdorf erstmals öffentlich zugänglich. Auf einer derzeit eher gewerblich genutzten Fläche werden öffentliche Grünflächen und Spielplätze sowie eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Handjerystraße zur Hauptstraße geschaffen. Trotzdem ist unbestritten, dass im Planungsraum Friedenau rein rechnerisch ein Defizit an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen besteht. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in unmittelbarer Nähe zu Friedenau das Schöneberger Südgelände mit vielfältigen Erholungs- und Biotopsfunktionen (Kleingärten, Parks, Landschaftsschutzgebiete) vorhanden ist. Durch die im Plangebiet neu entstehenden Grünbereiche sowie den öffentlichen Spielplatz kann ein positiver Beitrag für die kleinräumige wohnungsnahe Versorgung geleistet werden, wenngleich durch die Größe der Grünflächen das bestehende Defizit nicht reduziert werden kann. Durch die lärmabschirmende Bebauung können jedoch unverlärmte Freiflächen entwickelt werden. Bestehende Freiflächen, wie der südlich angrenzende Perelsplatz werden durch die zukünftig ruhigere Lage aufgewertet.
		2.3	**Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB**	Es wird im Übrigen vorsorglich darauf hingewiesen, dass es nicht akzeptiert werden kann, wenn, wie bereits auf der Informationsveranstaltung vom 19.06.2014 signalisiert, nachträglich aus dem vorliegenden Planprojekt durch einen	Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB (Angebotsbebauungsplan). Ferner wird nicht die Rechtsansicht der Stellungnahme

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Bezirksamtsbeschluss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gemacht wird. Wären doch dadurch zumindest relevante Teile des Plangeltungsbereichs der weiteren Einflussnahme nicht nur der Öffentlichkeit, sondern auch der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöne-berg entzogen. Ein derartiger Plan würde im Gegensatz zu einer Angebotsplanung klassischen Typs automatisch und noch vor der 2. Stufe der Bürgerbeteiligung eine kaum widerrufbare Baugenehmigung für den Investor beinhalten.	geteilt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB eine Baugenehmigung vor der Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet. Der § 33 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt, gilt für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in gleichem Maß wie für einen Bebauungsplan im Regelverfahren. Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gelten im Übrigen die gleichen Vorschriften bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, welche auch für sonstige Bebauungsplanverfahren angewendet werden.
2b	**Bürger 2** mit Schreiben vom 06.07.2014	**2.4**	**Plangebiet als Grünfläche**	Zu der betreffenden Planung wird in Ergänzung des Schreibens vom 23.06.2014 und den bereits im Vorverfahren (sogenannte Projektwerkstatt) u.a. auch vom Unterzeichneten vorgetragenen Positionen (vgl. E-Mail-Anhänge) wie folgt Stellung genommen. Es wird der Eindruck erweckt, als ob im Verlauf der sogenannten Projektwerkstatt ein Konsens über die Bebauungsgrundsätze für die betreffende Fläche erzielt worden sei. Dem ist nicht so; die u.a. auch vom Unterzeichneten frühzeitig eingebrachte Alternative GRÜN (Überplanung als Grünfläche und nicht als Baugebiet) wurde zu keinem Zeitpunkt auch nur erörtert und auch jetzt wieder nicht - ungeachtet § 3 (1) S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - als "sich wesentlich unterscheidende Lösung" in die ordnungsgemäße Unterrichtung der Öffentlichkeit einbezogen.	Für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf wurden in der Vergangenheit seitens des Eigentümers (DB AG) bereits mehrere Vorschläge entwickelt, welche nicht den Entwicklungszielen des Bezirks entsprachen. Der BVV-Beschluss Drs. 1212/XVIII vom 28.10.2009 ist der Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung als Wohnbaufläche und die Durchführung einer Perspektivenwerkstatt. Die Perspektivenwerkstatt wurde als offenes Werkstattverfahren konzipiert. Es bestand die Möglichkeit mit den Anwesenden alle Planungsalternativen zu diskutieren. Dabei wurde deutlich, dass sich die Mehrheit der Anwesenden grundsätzlich für eine (Wohn-)Bebauung auf der Fläche und nicht für die Anlage einer Parkanlage/Grünfläche ausspricht. Der im Rahmen dieses Werkstattverfahrens entwickelte Konsensplan (in 2 Varianten) wurde durch Abstimmung in der dritten Bürgerveranstaltung am 11.4.2013 - nach

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					vorangegangener Diskussion - angenommen, die Grundsätze wurden als Resümee vorgetragen und ebenfalls von den anwesenden Bürgern akzeptiert. Aus planungsrechtlicher Sicht kommen als Planungsalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur solche in Betracht, welche nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Die bezirkliche und gesamtstädtische Grünflächenentwicklung ist abgestimmt und dem FNP zu entnehmen. Dieser sieht die Hauptentwicklung entlang der Nord-Süd-Trassen der S-Bahn und der Fernbahn sowie für den Bereich der Schöneberger Schleife vor. Das zu beplanende Grundstück war nicht für eine derartige Entwicklung vorgesehen und wurde deshalb an einen privaten Investor verkauft, der ursprünglich eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen hatte, die den bezirklichen Zielen nicht entsprach. Erst nach langjährigen Verhandlungen zwischen dem Investor, der Senatsverwaltung und dem Bezirk ist es gelungen, dass die Fläche nunmehr weitestgehend als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Die Planung dient nunmehr der Schaffung von Wohnraum und entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung sowie den Zielen des StEP Wohnen 2025. Aufgrund eines erheblichen Bevölkerungszuwachses in Berlin ist sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren stetig gestiegen. Da der Wachstumstrend nach derzeitigen Erkenntnisstand auch langfristig anhalten wird, ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg daran interessiert, geeignete Flächen der Wohnnutzung zuzuführen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche" **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.10 "Verstärkung der Unterversorgung mit Grünflächen"**
		2.5	**Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas**	Das hätte umso näher gelegen, als allein schon durch die öffentliche Überplanung der betreffenden, bisher staatseigenen, ca. 65.000 m² großen Fläche nach deren Festsetzung als Baugebiet eine Wertsteigerung von ca. 4000 % (!) oder von ca. 975.000 € auf ca. 39.000.000 € ausgelöst wird. Wieder einmal will sich also das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geräuschlos als Wertschöpfungsmaschine zu Lasten der Allgemeinheit betätigen, obwohl es ohne weiteres auch das Gegenteil veranlassen könnte. Die Verkäuferin (Deutsche Bahn AG) und die Käuferin bzw. Investorin (BÖAG Beteiligungs-Aktiengesellschaft) werden sich jenen fantastischen, leistungslosen Gewinn irgendwie teilen, ohne dass dabei für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und dessen Ortsteil Friedenau irgendetwas außer großen zusätzlichen Belastungen herausspringt.	Die in der Stellungnahme angesprochenen Themen sind keine städtebaulichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und somit auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch wird erläutert: Das Ziel des Bezirks Tempelhof-Schönebergs ist, im Konsens mit den Bürgerinnen an diesem Standort ein sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähiges städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist, zu entwickeln. Aus diesem Grund ist ein Anteil des geplanten Wohnraums gemäß Konsenspunkt 5 für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen vorzusehen. Die Sicherung dieses Anteils erfolgt durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags sowie die Größe des Anteils an preiswertem Wohnraum werden derzeit verhandelt. Im Rahmen der folgenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden diese der Öffentlichkeit dargelegt. Durch die im Plangebiet neu entstehenden Grünbereiche mit öffentlichem Spielplatz sowie die öffentliche Durchwegung kann ein positiver Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung geleistet werden, wenngleich durch die Größe der Grünflächen das bestehende Defizit nicht reduziert werden kann. Durch die lärmabschirmende Bebauung können jedoch unverlärmte Freiflächen entwickelt werden. Bestehende Freiflächen, wie der Perelsplatz werden durch die zukünftig ruhigere Lage aufgewertet. Darüber hinaus ist der Bau einer Kindertagesstätte und eine Kostenbeteiligung an den Umbaukosten für eine Grundschule an der Otzenstraße vorgesehen.

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		2.6	**Entwurfsvarianten**	2. Die zur Diskussion gestellten Architektenentwürfe (Varianten 1 und 2) sind Scheinvarianten insofern, als sie sich nur geringfügig, hauptsächlich hinsichtlich der Lage einer nicht näher definierten Grünfläche, von einander unterscheiden. Bei der für die weitere Wertentwicklung des Bahngrundstücks wesentlichen Frage der avisierten Grundstücksausnutzung durch Überbauung stimmen beide Alternativen weitgehend überein. "Nachhaltig" (vgl. § 1 (5) S. 1 BauGB) ist auch hinsichtlich der Bebauungsperspektive also einzig die absehbare Rendite der BÖAG. Sie dürfte sich ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag mit der DB AG für den Fall gesichert haben, dass sich ihre Renditeerwartungen im Bebauungsplanverfahren nicht erfüllen. Die Ähnlichkeit der Planvarianten ist so gesehen nicht weiter erstaunlich und basiert vermutlich auf entsprechenden Vorgaben von Seiten der Investorin, hat aber keinesfalls etwas mit den Anforderungen an einen problemangemessenen Bebauungsplan zu tun.	Basierend auf 10 Konsenspunkten wurde der Konsensplan (Variante 1 und 2, Stand 10.4.2013) aus dem Werkstattverfahren als Grundlage für die weiteren Verfahren empfohlen. Die beiden ausgearbeiteten Konsensplanvarianten unterscheiden sich grundsätzlich in der Erschließung und der Lage der Grünflächen. Die Bestimmung der städtebaulichen Dichte war ebenfalls Gegenstand des Perspektivenwerkstattverfahrens und ist Teil des Konsenses. In Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren wurden in einem nächsten Schritt beide Varianten des Konsensplans in Form von Rahmenplanentwürfen weiter konkretisiert. Im Ergebnis konnten die Entwürfe des Büros nps tchoban voss GmbH & Co. KG (Variante 1) und des Büros czerner göttsch architekten (Variante 2) am besten die Ansprüche aus der Perspektivenwerkstatt erfüllen. Sie wurden nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellt. Die Ähnlichkeiten der Planvarianten ergeben sich aus den Ergebnissen des Werkstattverfahrens.
		2.7	**Baudichte**	3. Eine gerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen, wie sie § 1 (7) BauGB fordert, ist demnach nicht erkennbar. Unübersehbar dominiert bei den Architektenentwürfen eine stark überhöhte Grundstücksausnutzung, die nicht mit den verbindlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vereinbar ist und deren Begründung offenbar für überflüssig gehalten wird. Für ein "allgemeines Wohngebiet" wie es hier vermutlich vorgesehen ist, sieht die BauNVO eine max. GFZ von 1,2 und eine max. GRZ von 0,4 vor (vgl. § 17 Abs.1 BauNVO). Die tatsächlich angesteuerte Grundstücksausnutzung dürfte jedoch ca. doppelt so hoch ausfallen. Im Erläuterungsbericht der Architektenpläne wird eine "gesamtgebietsbezogene GFZ von 1,5" genannt; die gibt es in der Baunutzungsverordnung nicht. Eine derartige Angabe kann nur als bewusste Täuschung der Öffentlichkeit	Die anvisierte städtebauliche Dichte war Bestandteil der Konsensfindung im Rahmen der Perspektivenwerkstatt. Insbesondere wurde durch die drei Testentwürfe der Planungsbüros aufgezeigt, dass mit der städtebaulichen Programmatik eines gemischt genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung und Einzelhandel an der Hauptstraße sowie einer Dichte mit einem Dichtewert von knapp über 1,5 (GFZ als Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zum Gesamtgebiet) eine städtebaulich qualitätvolle Weiterentwicklung Friedenaus an dem Standort möglich ist. Da im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwei unterschiedliche Planungsvarianten zur Diskussion gestellt wurden, konnte keine abschließende Festlegung auf die zukünftigen Baugebiete erfolgen. Die Angabe der städtebaulichen Dichte in Form einer

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				angesehen werden. Hier wurden in die Flächen von Baugrundstücken nicht zu diesen gehörende Flächenanteile einbezogen, wie dies vielleicht für einen Flächennutzungsplan nicht aber für einen Bebauungsplan hingenommen werden kann.	gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl von 1,5 (i. V. m. einer max. Geschossflächen von ca. 100.000 m²) basiert auf den Ergebnissen der Perspektivenwerkstatt und orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollten die Ergebnisse des Rahmenplanverfahrens in Form von städtebaulichen Entwürfen zur Diskussion gestellt werden, um der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig die Möglichkeit zu bieten, auf die Entscheidungen Einfluss zu nehmen. Die Ermittlung einer baugebietsbezogenen Geschossflächenzahl ist in diesem frühzeitigen Planungsstadium nicht zielführend, da die Entscheidung für eine der Varianten noch aussteht. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Darstellung der städtebaulichen Entwürfe mit den Angaben zur Art und zum Maß der Nutzung sowie des derzeitigen Umweltzustandes die Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit transparent dargelegt und erörtert wurden. Nach einer Entscheidung für eine der beiden Entwurfsvarianten, wird die Planung im weiteren Verfahren konkretisiert und ein Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht im Regelverfahren erstellt. Hierbei werden die Abgrenzungen der konkreten privaten und öffentlichen Bereiche definiert und eine Berechnung der baugebietsbezogenen Geschossflächenzahlen erstellt. Die in der Stellungnahme benannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, soweit die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese werden mit einer

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwä-gungs-punkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					entsprechenden Auseinandersetzung mit den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt.
		2.8	**Grünflächenversorgung**	Auch die mangelhafte Grünflächenversorgung Friedenaus wird zwar als solche erwähnt, als öffentlicher Belang aber sowohl in den Plänen, wie auch in deren verbaler Erläuterung de facto ausgeblendet.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**
		2.9	**Perspektivenwerkstatt**	4. Die vorgelegten Entwürfe und deren Erläuterung durch die Planergemeinschaft Kohlbrenner berücksichtigen nicht oder nur mangelhaft die Anforderungen an Bauleitpläne gemäß § 1 (6) BauGB. Die vorliegende Planung löst daher nicht nur keine städtebaulichen Probleme, wie das Gesetz es verlangt, sondern schafft zusätzlich neue:	Das Perspektivenwerkstattverfahren als auch das Rahmenplanverfahren sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern stellen ein zusätzliches Angebot an die Öffentlichkeit dar, um im Vorfeld des förmlichen Verfahrens planerische Entscheidungen mitzugestalten und abzustimmen.
		2.10	**Grünflächenversorgung**	4.1 "Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse" (§ 1 (6) Nr.1 BauGB) bleiben unberücksichtigt, weil das bestehende Defizit von 21 ha an wohnungsnahen Grünanlagen im Süden Schönebergs von der vorgelegten Planung nicht nur ignoriert, sondern durch die beabsichtigten Projekte noch erhöht wird.	Würde man die in der Stellungnahme genannte Anzahl von ca. 800 Wohneinheiten (s. Stellungnahme 2.2) als Ansatz für die Berechnung der durch die Planung ausgelösten wohnungsnahen Grünflächen wählen, kann gemäß aktualisierten Planungsannahmen (11/2013) ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen von ca. 9.600 m² ermittelt werden. Nach überschlägigen Ermittlungen können die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Die endgültige Anzahl der Wohneinheiten ist jedoch von einer Vielzahl von Parametern, wie Wohnungsgrößen und Bau- bzw. Wohnformen abhängig. Im Umkehrschluss hat die Anzahl der zukünftigen Nutzer des Plangebiets große Auswirkungen auf die Annahmen, welche im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen zugrunde gelegt werden. Die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft können daher erst im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft und abgewogen werden. Diese Ergebnisse werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinn des § 3

					Abs. 2 BauGB erneut zur Diskussion gestellt. Ziel des Bezirksamtes ist jedoch den neuen Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen, der aus dem geplanten Wohnungsbau resultiert dem Plangebiet nachzuweisen und festzusetzen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.11 "Gesunde Wohnverhältnisse"**
		2.11	**Gesunde Wohnverhältnisse**	D.h., dass die gesundheitsschädlichen Folgen der baulichen Nachverdichtung der Innenstadt wie bspw. die Steigerung der Feinstaubbelastung unberücksichtigt bleiben.	Es ist unbestritten, dass die Entwicklung des Plangebiets den Anforderungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen muss. Neben dem in der Stellungnahme angesprochenen Kriterium der Steigerung der Feinstaubbelastung, gibt es eine Vielzahl weiterer Kriterien, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren. Als Beurteilungsmaßstab für die Definition der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann hier der Katalog des § 136 Abs. 3 BauGB herangezogen werden, wobei insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf die: - Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, - die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, - die Zugänglichkeit der Grundstücke, - die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, - die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigung und Erschütterungen, sowie die vorhandene Erschließung zu berücksichtigen sind. Auch ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf - den fließenden und ruhenden Verkehr, - die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit

					des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich und - die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich, zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Nutzer des Plangebiets sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und seine Nachbarschaft werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft und abgewogen. Diese Ergebnisse werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinn des § 3 Abs. 2 BauGB erneut zur Diskussion gestellt. Darüber hinaus wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die u. a. mögliche Auswirkungen auf den Menschen untersucht. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.
		2.12	**Gentrifizierung**	4.2 Über "... die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen" (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ist der Planung außer einer diffusen und unverbindlichen Absichtserklärung ("Dabei ist auch Raum für preiswerte Wohnungen ... vorzusehen ") nichts zu entnehmen. Damit wird dem starken Gentrifizierungstrend auch in Friedenau nicht wirklich entgegengetreten, sondern im Gegenteil weiter Vorschub geleistet.	Der Prozess der Gentrifizierung zeichnet sich maßgeblich dadurch aus, dass Bewohner mit niedrigerem gesellschaftlichem zugeschriebenem Status durch statushöhere Bevölkerungsgruppen aus dem jeweiligen Quartier verdrängt werden. Dieser Prozess ist auch mit einer Steigerung der Mietkosten verbunden. Der Ortsteil Friedenau ist im Gegensatz zu vielen anderen historischen Quartieren in Berlin nicht durch die klassischen Mietskasernen geprägt. Auch die Bevölkerungsstruktur Friedenaus ist historisch bedingt eher bürgerlich geprägt. Ungeachtet dessen folgte die Entwicklung in Berlin Friedenau dem gesamtstädtischen Trend einer stetigen Steigerung der Mietpreise. Aus diesem Grund ist ein Anteil des geplanten Wohnraums gemäß Konsenspunkt Nr. 5 für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen vorgesehen. Die Sicherung dieses Anteils erfolgt durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB und

					durch textliche Festsetzungen. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags sowie die Größe des Anteils an preiswertem Wohnraum werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit dargelegt. Gemäß Zustimmungserklärung der BÖAG verpflichtet sich der Grundstücksentwickler zum Bau von geförderten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Der Anteil soll 25% aller geplanten Wohnungen betragen und mit der städtebaulichen Wohnbaugesellschaft realisiert werden.
		2.13	**Grünflächenversorgung**	4.3 Auch "die Belange von Freizeit und Erholung" (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) der ortsansässigen Bevölkerung bleiben unberücksichtigt. Die Grünflächen in den Architektenentwürfen können noch nicht einmal den durch die Neubauten ausgelösten, zusätzlichen Grünanlagenbedarf decken.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** Ziel des Bezirksamtes im Bebauungsplanverfahren ist mindestens den durch die Neubauten ausgelösten zusätzlichen Grünanlagenbedarf zu decken.
		2.14	**Verkehrsbelastung,** **Baudichte, Grünflächenversorgung**	4.4 Eine problemangemessene "Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile" (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) ist mit dem Vorhaben nicht zu erreichen. Die in der Vergangenheit produzierten städtebaulichen Mängel Friedenaus wie insbesondere die bauliche Überausnutzung von Grundstücken, die mangelhafte Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen und die Überlastung durch den motorisierten Individualverkehr werden durch das Projekt fortgesetzt und verstärkt.	Auch wenn Friedenau als dicht bebautes und durch den Individualverkehr belastetes Stadtquartier erlebt wird, ist es doch ein sehr beliebtes innerstädtisches Wohnquartier. Friedenau wird als besonders urban, durch seine Straßenbäume und Vorgärten als besonders grün und durch sein vielfältiges historisches Stadtbild als besonders attraktiv empfunden. Deshalb wurde von vielen Teilnehmern des Werkstattverfahrens die Zielsetzung „Friedenau weiterbauen“ ausdrücklich gefordert. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.7 "Baudichte"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.11 "Gesunde Wohnverhältnisse"**
		2.15	**Stadtklima**	4.5 "Die Belange des Umweltschutzes..." (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) werden insofern missachtet, als mit der weiteren baulichen Verdichtung der Innenstadt Berlins eine zunehmende, nicht kompensierbare Schädigung des Stadtklimas und die Zunahme von für Mensch und Natur schädlichen Emissionen bzw. Immissionen unterschiedlichster Art verbunden ist und zur Erhaltung und Entwicklung von Stadtnatur nichts außer etwas Accessoire-	Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt, liegt das Plangebiet gemäß Umweltatlas (Karte 04.05) in der stadtklimatischen Zone mit hohen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist in der weiteren Planung auf eine verbesserte Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils zu achten. Ferner sind

				Grün beigesteuert wird.	das Plangebiet und dessen Umfeld von verkehrsbedingten Luftbelastungen der nördlich an das Plangebiet grenzenden Stadtautobahn betroffen. Gemäß Umweltatlas (Karte 4.11.1 Klimafunktionen) werden die Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxyd der 39. BImSchV mit großer Wahrscheinlichkeit überschritten. Die Stickstoffdioxydkonzentration auf dem Perelsplatz kann während austauscharmer Wetterlagen 80 µg/m³ überschreiten. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung wird sich innerhalb des Umweltberichts sowohl mit den zuvor genannten Vorbelastungen als auch mit den klimatischen Auswirkungen der Planung selbst auseinandergesetzt. Der Stadtentwicklungsplan Klima enthält eine Vielzahl von Maßnahmen, mit denen wirksam stadtklimatischen Veränderungen entgegengewirkt werden kann. Welche konkreten Maßnahmen im Plangebiet sinnvoll eingesetzt werden, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens entschieden und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt.
		2.16	**Verfahren, Aufstellungsbeschluss**	5. Da also die Implikationen der zur Diskussion gestellten Architektenentwürfe als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung den gesetzlichen Anforderungen diametral zuwiderlaufen, sollte das eingeleitete Verfahren unverzüglich formal wie materiell auf eine legale Grundlage gestellt und damit ein ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.	Über das immer ergebnisoffene Bebauungsplanverfahren hinaus, wurde insbesondere hier bereits im Vorfeld des Verfahrens über die Entwicklung des Gebietes mit der interessierten Öffentlichkeit, die sich am Werkstattverfahren beteiligte, diskutiert und ein Ergebnis in Zusammenarbeit mit den vielen Bürgern erzielt, das in einem Konsensplan mündete. Dieser Konsensplan mit den dazugehörigen 10 Konsenspunkten liegt der vorliegenden Planung zugrunde. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Verfahren, Aufstellungsbeschluss"**
		2.17	**Bebauungsalternative**	Als Kompromissvorschlag wird abschließend eine weitere Alternativplanung vorgeschlagen: Die betreffende Fläche sollte entlang der nördlich verlaufenden Grundstücksgrenze als Abschirmung gegen die Verkehrslärmemissionen (A 100, S-Bahn, künftiger Güterverkehr) und unter Berücksichtigung der ca. 7 m tiefer liegenden Nachbarbebauung in der Bennigsenstraße eine maximal 4-geschossigen Randbebauung mit einseitiger Orientierung nach Süden	Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für das weitere Friedenau die benannten Nutzungsmaße, für die direkt südlich angrenzende Bennigsenstraße jedoch eine GFZ von 1,5 sowie eine Anzahl von 5 Geschossen aus. Das Bezirksamt wird daher in der weiteren Planung darauf hinarbeiten, dass diese Bebauungshöhe der direkten Nachbarschaft in der Bennigsenstraße bei der Neuplanung

				erhalten und zwar mit Übernahme der bestehenden gesetzlichen Vorgaben des Baunutzungsplanes für Friedenau (allgemeines Wohngebiet; GFZ=1,2; GRZ=0,3; Z=4). Diese Randbebauung sollte überwiegend für "ewige" Sozialwohnungen planungsrechtlich gesichert und deren Errichtung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft vorbehalten bleiben. Im Süden sollte sich bei dieser Bebauungsvariante eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Sport-und Spielplätzen sowie Dauerkleingärten und einer Ost-West-Wegeverbindung anschließen. Auch für diese Planungsalternative spricht insbesondere, dass das genannte wohnungsnahe Grünanlagendefizit Friedenaus wenigstens ein wenig reduziert und gleichzeitig ein Beitrag zu einer "sozialgerechten Bodennutzung" (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) geleistet werden kann.	im Bebauungsplangebiet durch entsprechende Höhenfestsetzungen aufgenommen wird. Eine planungsrechtliche Sicherung als "ewige" Sozialwohnungen ist aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen nicht möglich. 2014 beschloss das Land Berlin den Wiedereinstieg in die Förderung für den sozialen Wohnungsbau. Daher kann ein Anteil des geplanten Wohnraums von 25% gemäß Konsenspunkt Nr. 5 für preiswerte Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) vorgesehen werden. Die Sicherung dieses Anteils erfolgt durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags zum Anteil an preiswertem Wohnraum werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit dargelegt. Welche Bauträger für die Realisierung der Planung in Frage kommen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Eine Beteiligung städtischer Wohnungsunternehmen ist jedoch nicht ausgeschlossen und wird derzeit diskutiert. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.7 "Baudichte"**
2c	**Bürger 2** Anlage zum Schreiben vom 06.07.2014	**2.18**	**Grünflächenversorgung**	Der Natur ein Stück Stadt zurückgeben! Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf … in Friedenau existieren seit langem große Mängel bei der Freiraumversorgung der Wohnquartiere. So beträgt hier gemäß dem Landschaftsprogramm (LaPro) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung allein das Defizit der "wohnungsnahen Grünanlagen" 21 ha (6 m^2/Einwohner), das der "siedlungsnahen Grünanlagen" sogar 67 ha (7m^2/ Einwohner). Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vom Oktober 2009, der nach wie vor als Grundorientierung für den stadtplanerischen Umgang mit der betreffenden Fläche fungiert, verlangt, aus der Fläche ein Baugebiet zu machen. Er folgt damit unkritisch dem Credo der	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**

				Nachverdichtung. Dieser Beschluss sollte storniert werden, da er die beschriebene Mangelsituation nicht nur ignoriert, sondern sie nach seiner Umsetzung noch verschärfen würde. Das zentrale Gebot der Bauleitplanung einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) würde damit verletzt. Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes Wilmersdorf (ca. 6 ha) bietet die einmalige Chance, jene Mangelsituation wenigstens zu mildern. Man sollte sie nicht ungenutzt verstreichen lassen.	
		2.19	**Verfahren gem. § 12 BauGB**	Folgende Vorgehensweise sollte dazu neben der Aufhebung des vorgenannten BVV-Beschlusses eingeschlagen werden. 1. Ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durch das Bezirksamt sollte mit Rücksicht auf das weitere hier vorgeschlagene Verfahren (vgl. Nr. 2.-5.) vermieden werden. Er würde u.a. eine präjudizierende Wirkung hinsichtlich etwaiger Regressforderungen des derzeitigen Grundeigentümers entfalten.	Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB. Regressforderungen wären auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB während des Aufstellungsverfahrens nicht zu befürchten. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"**
		2.20	**FNP-Änderungs-verfahren**	2. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sollte stattdessen veranlasst werden, die Entlassung der betreffenden Fläche aus der Planfeststellung als Eisenbahnanlage gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu beantragen und gleichzeitig ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (FNP) dahingehend einzuleiten, dass die betreffenden Fläche künftig insgesamt ausschließlich als Grünfläche ausgewiesen wird.	Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019f.) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Seitens des Senats und auch des Bezirks wird diese Fläche als Baufläche und nicht als Grünfläche entwickelt, da die Schwerpunkte der Grünflächenentwicklung an anderen Stellen liegen. Allerdings ist vorgesehen, Flächen innerhalb des Plangebietes als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Entwicklungsvorgaben festzusetzen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**
		2.21	**Gemeindliches Vorkaufsrecht,**	3. Das Land Berlin bzw. die dafür zuständige Behörde sollte veranlasst werden, das dann mögliche gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 24 (1) Nr. 7 (BauGB) auszuüben.	Nach Entwidmung einer vormals bahngenutzten Fläche, geht diese in die Planungshoheit der Kommune über. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt anschließend. Ob

			Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas	Auch in finanzieller Hinsicht ist das dann möglich, weil die Fläche mit ihrer Entwidmung als Eisenbahnanlage planungsrechtlich automatisch zu einer Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB wird, womit bauliche Nutzungen weitestgehend unzulässig werden. Der derzeitige Grundeigentümer wird unter diesen Bedingungen von seinem Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag Gebrauch machen. Der Grundstückspreis bzw. sein Grundstückswert aus Sicht von Investoren würde drastisch sinken und damit für die Gemeinde problemlos tragbar sein, wenn dennoch nötig, mit Unterstützung der BürgerInnen (z.B. durch Ausgabe von Anteilscheinen). Gemäß dem Bodenrichtwertatlas 2012 des "Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist für eine solche "Nichtbaugebietsfläche" von ca. 10,- €/m², hier also von insgesamt ca. 600.000,- €. auszugehen.	dabei das Plangebiet nach §35 BauGB (Außenbereich) oder als Innenbereich gemäß §34 BauGB anzuwenden ist kann dahingestellt bleiben, da das Bezirksamt für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorsieht, der die Nutzung nach Freistellung von der bahnrechtlichen Widmung nach dem BauGB regelt. Ein allgemeines Vorkaufsrecht des Bezirks ist nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht gegeben, weil dieses auf der alleinigen Grundlage von der Darstellung des Flächennutzungsplans nur zulässig ist, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Ein allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB könnte zwar grundsätzlich in Betracht kommen, wenn man als nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB die südlich gelegene Wohnbebauung und nicht die angrenzende Autobahn ansieht. Unabhängig von diesem Prüfungsergebnis wären jedenfalls weitere Prüfungen vorzunehmen und eine Finanzierung derzeit aus dem Bezirkshaushalt nicht darstellbar. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.5 "Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas"**
		2.22	**Plangebiet als Grünfläche**	4. Anschließend sollte die planungsrechtliche Sicherung des betreffenden Gebietes durch ein Bebauungsplanverfahren (besser müsste es hier Bauverhinderungsplanverfahren heißen) gemäß § 10 BauGB vorgenommen werden. Die Fläche sollte dabei auf Basis der FNP-Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und damit gegen Bauabsichten aller Art verbindlich geschützt werden.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**

		2.23		5. Die Realisierung des Projektes könnte durch Kooperation zwischen den BürgerInnen und dem Bezirksamt erfolgen, u.a. erst einmal durch einfaches Abwarten, was wächst oder was man wachsen lässt…	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2d	**Bürger 2**	**2.24**		Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes	

	Anlage zum Schreiben vom 06.07.2014			Wilmersdorf, Stellungnahme zu den Testentwürfen und dem Planungsverfahren Friedenau nachverdichten?	
			Baudichte	Leider ja und zwar massiv wird das stattfinden, wenn es nach den drei in der " Perspektivenwerkstatt" von BÖAG Beteiligungs-Aktiengesellschaft & Bezirksamt T-S seit dem 31.01.2013 zur Diskussion stehenden Testentwürfen der von der Investorin bezahlten Architekten gehen sollte. Die erreichten Grundstücksausnutzungen weisen Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,8 über 2,9 bis 3,3 auf. Sie liegen damit in der Größenordnung dessen, was schon während der Gründerzeit in Berlin, besonders auch in Friedenau üblich war, zur vielfach kritisierten Mietskasernenstadt Berlin führte und bis heute den baulichen Bestand auch Friedenaus prägt. Im Vergleich zu der hier seit 1960 geltenden planungsrechtlich zulässigen GFZ von 1,2 - sie ist grundsätzlich auch die verbindliche Obergrenze bei Neuplanungen gemäß BauNVO - liegen die Werte der Architektenentwürfe also um 50- bis 175% (!) darüber. Das dürfte ganz im Interesse der Investorin liegen, will sie doch mithilfe der Grundstücksausnutzung mehr erreichen als nur einen Ausgleich von Kosten für die Übernahme und Durchführung kommunaler Aufgaben (Planung, Erschließung etc.).	Die städtebauliche Dichte (gesamtgebietsbezogene Geschossflächenzahl von 1,5) war Bestandteil der Konsensfindung im Rahmen der Perspektivenwerkstatt. Da im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwei unterschiedliche Planungsvarianten zur Diskussion gestellt wurden, konnte keine abschließende Festlegung auf die zukünftigen Baugebiete und deren konkrete bauflächenbezogenen Dichtewerte erfolgen. Die in der Stellungnahme benannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, soweit die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die baufeldbezogenen Geschossflächenzahlen werden mit einer entsprechenden Auseinandersetzung mit den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.7 "Baudichte"**
			Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	Ganz so ist es nach dem hier angestrebten "Vorhaben- und Erschließungsplan" gem. §12 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen. De facto sollen quasi lukrative Befreiungen vom geltenden Planungsrecht bzw. von städtebaulichen Standards per Bebauungsplan und Durchführungsvertrag gekauft bzw. verkauft werden und zwar ohne dass hiergegen Rechtsmittel eingelegt werden können (vgl. § 12 (3) Baugesetzbuch). Neumodisch nennt sich das dann "public-private-partnership".	Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"**
			Landschaftsprogramm, Grünflächenversor	Kein Wunder also, dass hier grundsätzlich nur eine <u>bauliche</u>	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**

			gung, **Perspektivenwerkstatt**	Nutzung der betreffenden, ca. 64.000 m² großen Fläche zugelassen wird. Für öffentliche Grünflächen bleiben im günstigsten Fall (Grüntuch Ernst) gerade einmal 14,8% der Gesamtfläche, also 9.498 m², im ungünstigsten Fall (Liebeskind) lächerliche 2,5% der Gesamtfläche, also 1.572m² übrig. Zahlen, die bezeichnenderweise nicht direkt aus der von der Moderation (s.u.) veröffentlichten Zusammenstellung städtebaulicher Kennwerte ablesbar sind. Art und Maß der vorgesehenen baulichen Inanspruchnahme auch jener Stadtbrache liegen somit voll auf der Linie der seit Jahrzehnten betriebenen Nachverdichtung der Innenstadtbezirke Berlins. Selbst die nachgewiesenen, gigantischen Versorgungsdefizite bei Grünflächen für Friedenau werden dabei stillschweigend ignoriert, auch von der nur die Moderation des sogenannten Werkstattverfahrens eingesetzten, aber vom Investor bezahlten "Planergemeinschaft" des Herrn Kohlbrenner mit ihrem Logo "Kompetenz für Stadt und Raum". Die entstandenen Zweifel an der Seriosität oder Kompetenz dieser Firma dürften dadurch nicht geringer werden.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.9 "Perspektivenwerkstatt"** Seitens des Senats und auch des Bezirks wird diese Fläche als Baufläche und nicht als Grünfläche entwickelt, da die Schwerpunkte der Grünflächenentwicklung an anderen Stellen liegen. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung sowie den Zielen des StEP Wohnen 2025. Aufgrund eines erheblichen Bevölkerungszuwachses in Berlin ist sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren stetig gestiegen. Da der Wachstumstrend wahrscheinlich auch langfristig anhalten wird, ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg daran interessiert, geeignete Flächen der Wohnnutzung zuzuführen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.20 "FNP-Änderungsverfahren"**
		2.25	**Wohnungsbaupolitik**	Als Rechtfertigungsversuch für alle Formen der Nachverdichtung wird heute u.a. auch und aus aktuellem Anlass das Wachstum der Bevölkerung Berlins angeführt. Wie selbstverständlich wird dabei ebenfalls ignoriert, dass der gefeierte Zuzug vieler neuer MitbürgerInnen in Ballungsgebiete wie Berlin gekoppelt ist mit einer Entvölkerung und Verödung ganzer Landstriche andernorts. Ausgeblendet wird dabei gleichzeitig, dass diese Entwicklung verbunden ist mit einer riesigen Vernichtung wertvollen Wohnraumes, die euphemistisch Rückbau genannt wird, in Wirklichkeit aber eine enorme Ressourcenvergeudung darstellt. Ignoriert wird dabei weiterhin, dass diese Vorgänge keineswegs naturwüchsig verlaufen, sondern Ursachen haben, die - unbestreitbar mit einigen Anstrengungen - aber dennoch politisch	Der Grundsatz der Innenentwicklung ist in der Fachöffentlichkeit unbestritten. Nicht nur der immense Flächenverbrauch der Suburbanisierungsprozesse als auch der wirtschaftliche und soziale Strukturwandel der letzten Jahrzehnte machten einen Paradigmenwechsel der räumlichen Planung erforderlich. Auch der kaum politisch beeinflussbare demographische Wandel machte ein Umdenken in der Siedlungspolitik erforderlich. Aufgrund eines wachsenden Anteils an weniger mobilen Bevölkerungsgruppen soll durch räumliche Funktionsbündelung eine erzwungene Mobilität in Form von Individualverkehr verringert werden. Weiterhin hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg weder Einfluss auf die sozialökonomischen Lebensbedingungen von ländlichen Gebieten, noch lässt sich dieses

				beeinflussbar sind und zwar, abstrakt ausgedrückt, durch eine Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen in den betroffenen, unterentwickelten Gebieten.	grundsätzlich durch die Regelungen des Bebauungsplans steuern. Real ist der Bezirk jedoch mit Verknappungs- und Verteuerungstendenzen bei Wohnräumen im Innenstadtbereich und einer zunehmenden Gefahr der Segregation konfrontiert.
			Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	Nachverdichtung mittels Wohnungsbau in bereits hochverdichteten Ballungsgebieten ist dagegen eine vergleichsweise einfache Lösung; die aber ist aus den vorgenannten Gründen eben nur eine Scheinlösung. Sie wird jedoch gern in Anspruch genommen, weil sie u.a. eine relativ schnelle Abhilfe aufgrund der immer und gerne zur Unterstützung bereitstehenden InvestorInnen verspricht. Deren Anlage suchendes Kapital- bei der BÖAG sind es bis zu 200 Mio. €- findet hier und speziell in einem "Vorhaben- und Erschließungsplan" mit seinem grundsätzlichen Potenzial für überhöhte Grundstücksausnutzungen ideale Anlagebedingungen.	Die Planung entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung sowie den Zielen des StEP Wohnen 2025. Um dem Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, beschloss das Bezirksamt am 28.10.2009 (BVV-Beschluss Drs. 1212/XVIII vom 28.10.2009) die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf einer Wohnnutzung zuzuführen. Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB einschließlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB um u. a. den Anteil an preiswertem Wohnraum zu regeln. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"**
			Perspektivenwerkstatt	Die Art Nachhaltigkeit, wie sie hier angesteuert wird, ist demnach unausgewogen. Sie vernachlässigt in eklatanter Weise soziale und umweltschützende Anforderungen an die Stadtentwicklung zu Gunsten ökonomischer Gesichtspunkte und ist daher mit § 1 (5) Baugesetzbuch unvereinbar. Die vom Investor verlangte, überwiegend bauliche Nachnutzung der betreffenden Fläche ist aus seiner Sicht verständlich, aber unter Berücksichtigung der objektiven auch gesetzlich definierten, stadtplanerischer Anforderungen ebenso unzulässig wie unverantwortlich. Das praktizierte Werkstattverfahren, das im Wesentlichen der Entscheidungsvorbereitung für den Aufstellungsbeschlusses eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" dient, ist insofern konsequent, als es primär den Interessen der Investorin zur Schaffung ihrer eigenen spezifischen und	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.9 "Perspektivenwerkstatt"**

				schließlich nicht mehr hinterfragbaren Baurechte (vgl. § 12 Abs.3 BauGB) dient. Es ist aber undemokratisch, da von vornherein eine qualifizierte Alternative wie die Planung einer Grünfläche/Parkanlage ausgeschlossen wurde. Folgerichtig wurden daher auch keine Testentwürfe von Landschaftsplanerinnen angefordert.	
		2.26	**Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB,** **Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung**	Der "Konsensplan" des "Werkstattverfahrens" bzw. der Aufstellungsbeschluss für den "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" sollte daher nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen sollte ein klassischer Bebauungsplan (auch Angebotsplan genannt) gemäß § 10 BauGB mit dem Ziel eingeleitet werden, auf der betreffenden Fläche ausschließlich eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmungen wie z.B. Parkanlage, Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätzen festzusetzen. Nur so kann die letzte Chance wahrgenommen werden, das große Versorgungsdefizit an Grünflächen in ganz Schöneberg und besonders gerade auch in Friedenau wenigstens zu mildern.	Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**
2e	**Bürger 2** Anlage zum Schreiben vom 06.07.2014		**Plangebiet als Grünfläche**	Ehemaligen Güterbahnhof Wilmersdorf zur öffentlichen Grünfläche machen!	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**
		2.28	**Derzeitiges Planungsrecht**	Planungsrechtlich ist die betreffende Fläche <u>kein Baugebiet</u>. Nach ihrer Entwidmung als Bahnfläche handelt es sich - es geht um eine städtebaulich isolierte Fläche ohne Zusammenhang mit der bebauten Umgebung - um "Außenbereich" gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).	Das Plangebiet umfasst derzeit noch planfestgestellte Flächen, die dem Bahnbetrieb gewidmet waren. Für diese Flächen ist ein Antrag auf Entwidmung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung gestellt. Der Baunutzungsplan von 1960, in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan, weist das Plangebiet als Bahnfläche aus. Da Bahnflächen nicht i. S. d. § 173 BBauG übergeleitet wurden, sind Vorhaben auf den Flächen, die aus der Planfeststellung entlassen werden, nach § 34 oder § 35 BauGB zu bewerten resp. durch einen Bebauungsplan in ihrer zukünftigen Nutzung zu bestimmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erklärtes Ziel des Bezirksamtes.

			Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung	Eigentumsrechtlich gesehen ist die Fläche eines ehemaligen Güterbahnhofs Gemeineigentum; wurde sie doch mit Geldern der Allgemeinheit für gemeinnützige Zwecke erworben. Ihre Veräußerung bzw. Privatisierung hätte demgemäß zur Voraussetzung, dass zuvor eine positive Prüfung ihrer Entbehrlichkeit als Gemeinbedarfsfläche stattgefunden hat. Das aber ist vor dem Hintergrund insbesondere der defizitären Versorgungslage mit wohnungsnahen Grünflächen wie auch aus stadtklimatischen und weiteren ökologischer Gründen unmöglich.	Die politische Entscheidung, die Deutsche Bundesbahn nach ihrer Zusammenführung mit der Deutschen Reichsbahn ab 1994 als Aktiengesellschaft weiterzuführen und deren Auswirkungen sind nicht durch planungsrechtliche Vorschriften zu beeinflussen und zu lösen. Zweck des Erwerbs der Fläche war vor Jahrzehnten die Sicherstellung des Bahnbetriebs. Wenn heute diese Flächen von der DB AG als entbehrlich klassifiziert werden, ist das die Grundlage für eine Freistellung dieser Bahnbetriebsflächen durch das Eisenbahnbundesamt, also einer Bundesbehörde und nicht des Bezirksamtes. Andere als Bahnbetriebszwecke hat die Bundesbehörde nicht zu prüfen, **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**
			Baudichte, Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung	Seit über 30 Jahren und auch heute noch wird in Tempelhof-Schöneberg die offizielle Stadtentwicklung vorwiegend als illegale und massive Nachverdichtung im objektiven Interesse der Bodenspekulation betrieben. Inzwischen muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere in Folge des systematisch betriebenen Dachraumausbaus eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung (vgl. § 20 Baunutzungsverordnung, BauNVO) in weiten Teilen nicht nur Schönebergs - aber gerade auch im Ortsteil Friedenau - in der Größenordnung von 20 bis 25% bereits stattgefunden hat. Die Grenzwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (vgl. § 17 Abs.1 BauNVO) wurden und werden damit ebenso ignoriert wie die Anforderungen einer auch nur ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung, von den Belangen des Klima- und Denkmalschutzes sowie einer Reihe weiterer Schutzgüter nicht zu reden. Damit wird eine zusätzliche gravierende Beeinträchtigung der ohnehin reduzierten Wohnqualität der gründerzeitlich geprägten Mietskasernenstadt billigend in Kauf genommen (Die erreichten Ausnutzungskennziffern liegen beim 2 bis 3fachen des zulässigen Wertes der BauNVO.). Rechtsmittel dagegen gibt es im sogenannten Rechtsstaat Bundesrepublik Deutschland bis heute nicht.	Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, soweit die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt sowohl für die Aufstellung von Bebauungsplänen als auch für die in §31 BauGB vorgesehene Institut der Befreiungen und Ausnahmen. Im weiteren Verfahren wird die entsprechende Auseinandersetzung mit den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung geführt und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, die mögliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen) untersucht. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

				Deutlich wird an dieser Art von Stadtentwicklung bzw. Baupolitik auch, dass einer Verknappung von preisgünstigem Wohnraum nicht durch eine forcierte Bauproduktion kapitalistischer Provenienz begegnet werden kann. Hier kommen nur administrierte Mietobergrenzen neben einem systematischer Erwerb bzw. einer erneuten Inbesitznahme bereits vorhandener Wohnbestände durch die Kommune gekoppelt mit einer bedarfsorientierten Wohnraumvergabe in Betracht. Alles spricht also dafür, das Potenzial der betreffenden städtischen Frei- oder Restfläche ausschließlich für die ohnehin nur ansatzweise mögliche Kompensation der vorhandenen städtebaulichen Missstände einzusetzen und d.h., die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes Wilmersdorf zunächst durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche zu sichern und anschließen als solche zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern konkret zu entwickeln. Eine demokratische Politik moderner Stadtentwicklung muss der weiteren Ressourcen- und Flächenplünderung durch die Bau- und Bodenspekulation im Interesse einer nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie des Stadtklimas ein Ende setzen!	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.7 "Baudichte"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** Marktwirtschaftliche und politische Prozesse, auch die der Mietenentwicklung, sind nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen. Diese Entscheidungen können nur über den parlamentarischen Raum auf Bundes- und Landesebene diskutiert und getroffen werden.
2f	**Bürger 2** mit Schreiben vom 10.07.2014 (Presseerklärung vom 08.07.2014)	**2.28**	**Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas**	Ehemaligen Güterbahnhof Wilmersdorf Verteidigen? Geht das? Ja!! -weil sein Grundstück (ca. 65.000 m²) nach wie vor planungsrechtlich als Eisenbahnfläche festgesetzt und damit noch immer Staatseigentum ist.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.5 "Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas"**
			Entwurfsvarianten	Wie die vom Bezirksamt jetzt zur Diskussion gestellten Scheinvarianten der Architekten zeigen, sollen hier einmal mehr Renditeobjekte entstehen, die mit dem tatsächlichen	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.6 "Entwurfsvarianten"**

				Bedarf Friedenaus und seiner Bewohner_innen nichts zu tun haben. Nur wenn es gelingt, solche Absichten zu durchkreuzen, ist eine wirkliche Alternativplanung möglich.	
			Perspektivenwerkstatt	Eine effektive "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung" im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung der vorliegenden Planung, von der noch nicht einmal mitgeteilt wurde, für welche "Teilfläche des Grundstücks" der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wurde entgegen § 3 Abs. 1 S.1 Baugesetzbuch (BauGB) der Öffentlichkeit bisher verweigert.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.9 "Perspektivenwerkstatt"**
			Verfahren, Aufstellungsbeschluss	Auch hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg den gesetzlich vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bisher nicht gefasst. Es wird daher auch im Interesse der Anwohner erwartet, dass die betreffenden Verfahrensfehler unverzüglich behoben werden und eine Planung eingeleitet wird, bei der auch "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung ... in Betracht kommen", effektiv in das Verfahren einbezogen werden.	In der Regel findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB statt, jedoch hat der Gesetzgeber bewusst auf eine Koppelung dieser Rechtsvorschriften verzichtet. Ein zeitlicher oder sachlicher Zusammenhang des Planaufstellungsbeschlusses mit dem Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung besteht nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielen-berg, Kommentar BauGB, § 3 Rn. 19, 4. Zeitpunkt der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung). Ein Verfahrensfehler liegt hier also keineswegs vor. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Verfahren, Aufstellungsbeschluss "**
2g	**Bürger 2** mit Schreiben vom 18.07.2014	**2.29**	**Verfahren, Aufstellungsbeschluss**	Es ist davon auszugehen, dass die laufende Bürgerbeteiligung formalrechtlich lediglich den Abschluss des Beteiligungszirkus "Perspektivenwerkstatt", nicht aber die Eröffnung eines eigenständigen und planungsrechtlich einwandfreien Bebauungsplanverfahrens gemäß § 8 i.V.m. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) darstellt.	Es handelt sich hier um den ersten Verfahrensschritt im Rahmen des Bebauungplanverfahrens 7-68, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Diese Qualität des Verfahrensschritts ist auch eindeutig in den Ankündigungen und Veröffentlichungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekannt gemacht und von den Bürgern auch so verstanden worden. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Verfahren, Aufstellungsbeschluss"**
			Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	Die BÖAG (avisierte Grundeigentümerin) hat keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Wenn das Bezirksamt dennoch den Wünschen dieses Privatunternehmens zu entsprechen sucht, und alles deutet daraufhin, so kann das nur auf Antrag der/des "Vorhabenträger_in" (z.B. der BÖAG) über	Die Planung entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung sowie den Zielen des StEP Wohnen 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie den bezirklichen Zielen. Um dem Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken beschloss die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-

				einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" gemäß § 12 BauGB erfolgen, wobei klar ist, dass hierbei wesentliche Ansprüche der Allgemeinheit wie die Einhaltung verbindlicher städtebaulicher Standards gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der effektiven Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung, also incl. der Möglichkeit einer Normenkontrolle beim Verwaltungsgericht ignoriert werden können (vgl. § 12 Abs.3 S.2 BauGB). Der Deal zwischen Vorhabenträger_in und Bezirksamt dürfte im Einzelnen darin bestehen, dass radikal maximierte Grundstücksausnutzungen kombiniert mit ebenso radikal minimierten öffentlichen wie privaten Grünanlagen gegen die Übernahme der Planungsverpflichtungen der Gemeinde und dem Zugeständnis der Errichtung von ein paar zeitlich befristeten Sozialwohnungen (Feigenblatt) ausgehandelt werden.	Schöneberg am 28.10.2009 (BVV-Beschluss Drs. 1212/XVIII vom 28.10.2009) die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf einer Wohnnutzung zuzuführen Das Bezirksamt hat diese Fläche als Wohnungsbaupotential ermittelt. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"**
			Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas	Das Bezirksamt hätte stattdessen die Aufgabe - das geht immer noch - über den Senat von Berlin und die Bundesregierung zu veranlassen, dass die betreffende Bahnfläche höchstens zum aktuellen Bodenrichtwert von 15,- €/m² dem Bezirk übereignet wird und auf dieser Basis eine klassische, ergebnisoffene Angebotsplanung einzuleiten. Nach deren Abschluss hätte dann u.a. auch z.B. die BÖAG Gelegenheit, ihre vorgeblich sozialen Präferenzen unter Beweis zu stellen.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.5 "Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas"**
2h	**Bürger 2** mit Schreiben vom 22.7.2014	**2.30**	**Perspektivenwerkstatt**	Heute wird die Erörterung der Ergebnisse der "Perspektivenwerkstatt" für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf beendet, Anlass genug, noch einmal im Interesse der AnwohnerInnen, wie auch Schönebergs nachdrücklich wesentliche Gegenpositionen und -forderungen zu benennen. Es ist davon auszugehen, dass jene Form einer scheinbaren Bürgerbeteiligung, genannt "Perspektivenwerkstatt" ausschließlich den Zweck hatte, einem Antrag der Investorin (BÖAG) - einen Aufstellungsbeschluss für einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" zu fassen - leichter entsprechen zu können bzw. anschließend den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtskollegiums nach	Es ist kein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt worden. Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.9 "Perspektivenwerkstatt"**

				außen hin *als im Interesse der Bürger_innen, demokratisch, sozial und ausgewogen* erscheinen zu lassen. Insofern hat die "Perspektivenwerkstatt" nach wie vor eine weitergehende Funktion, als nur ein Beteiligungszirkus gewesen zu sein.	
			Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	Ich erwarte von Ihnen, sehr geehrte Frau Dr. Klotz, dass Sie einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" endgültig verhindern. Der Aufstellungsbeschluss für einen derartigen Plan würde de facto auf eine vorab erteilte Baugenehmigung (wie immer ohne Bürgerbeteiligung!) inklusive rechtswidriger Befreiungen von den Beschränkungen der Baunutzungsverordnung bei der Grundstücksausnutzung hinauslaufen (vgl. Baustelle an der Monumentenbrücke bzw. Rückseite der Eylauer Str.).	Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB. Der Kurzschluss, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan würde automatisch eine vorab erteilte Baugenehmigung bedeuten, ist rechtlich nicht haltbar. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"**
				Es kann dabei in diesem Zusammenhang nicht akzeptiert werden, wenn hier einmal mehr eine ca. 64.000 m² (6,4 ha) große Teilfläche des Bezirks - noch dazu diskussionslos - an eine Investorin (BÖAG) abgetreten wird, deren Oberziel Rendite heißt und für die soziale, ökologische und demokratische Stadtentwicklung allenfalls Floskeln sind, die für die Verpackung ihrer tatsächlichen Absichten vorübergehend nützlich sind.	Der private Investor hat die Flächen von der DB AG erworben. Dem Bezirk standen die Mittel für den Erwerb nicht zur Verfügung.
			Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	Statt jener erkennbar in eine Fehlentwicklung mündenden Orientierung auf einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" (B-Plan VE) fordere ich von Ihnen eine klassische Angebotsplanung gemäß den §§ 8 bis 10 Baugesetzbuch die mit einem Maximum an öffentlichen Grünanlagen allenfalls ein solches Baugebiet ausweist, das die Maximalwerte der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 strikt einhält und das für städtische Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften zur Errichtung von überwiegend "ewigen" Sozialwohnungen reserviert ist.	Beabsichtigt ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-68 im Regelverfahren gem. § 2 BauGB. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verfahren, Bebauungsplan gem. § 12 BauGB"**
				Frau Dr. Klotz engagieren Sie sich dafür, dass die betreffende Fläche wieder in das Eigentum des Bezirks übertragen wird, dass sie nicht privatisiert wird und dass sie	Die von der DB AG an den privaten Investor veräußerten Flächen waren nie im Eigentum des Bezirks. Bezirkliche Haushaltsmittel standen weder zum Zeitpunkt des Grundstücksgeschäfts noch gegenwärtig für den Kauf des Geländes zur Verfügung.

				nicht für Spekulationszwecke missbraucht werden kann! Noch ist das möglich. Nur durch Ihre Planung kann aus dem jetzigen "Nichtbaugebiet" ein Baugebiet gemacht werden. Der Grundstückskaufvertrag zwischen der Investorin und der DB-AG dürfte ein entsprechendes Rücktrittsrecht für den Fall enthalten, dass die Renditeträume nicht wahr werden. Jede Alternativplanung, die die Bedürfnisse der Bürgerinnen ernst nimmt, muss hier ansetzen. Eine Stadträtin, die nicht in der Lage ist, sich gegen die "BÖAGs" zu emanzipieren, ist überflüssig.	Nach Aufgabe der bahnbetrieblichen Nutzung und beantragter Entwidmung der Flächen, ist das Plangebiet als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Die geplante Gebietsentwicklung wurde im Rahmen des Werkstattverfahrens umfangreich mit der Öffentlichkeit, den politischen Vertretern des Bezirks, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, den Fachämtern und dem Investor abgestimmt.
3	**Bürger 3** mit Schreiben vom 29.6.2014	**3**	**Votum für die Planvariante 2**	Ich möchte Ihnen mitteilen, dass ich den zweiten Entwurf (CZERNER GÖTTSCH ARCHITEKTEN) bevorzuge, da er mehr Wohnqualität für die neuen Mieter und auch für die Anwohner der angrenzende Altbauten bietet. Beim ersten Entwurf habe ich die Sorge, dass der Park (wie der Volkspark) des Öfteren für Feiern fremdgenutzt wird und es dann für die Anwohner laut wird.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein.
4	**Bürger 4** mit Schreiben vom 29.6.2014	**4.1**	**Votum für die Planvariante 2**	Fokus der Stellungnahme: Westliches Teil des Bebauungsgebietes, Verkehrsanschluss an die Handjerystraße, städtebauliche Einbindung zum Bestandsbau in der Handjerystraße, Lärmschutzmaßnahmen Bevorzugter Rahmenplan: Rahmenplan Variante 2 von Czerner Göttsch Architekten Kurzfassung: "Nadelöhr"- Die Zufahrtsmöglichkeiten in das Neubaugebiet über den Verbindungsweg südlich des Bestandssupermarktes Edekas sind deutlich zu schmal, um eine funktionsfähige und ansprechende Verkehrsanbindung des Neubaugebietes an die Handjerystraße zu ermöglichen. Lösung: keinerlei KfZ-Verkehr zur Handjerystraße, nur Fahrrad-, Fußgänger- und Notfallzufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 3 "Votum für die Planvariante 2"** Es ist, auch unter Berücksichtigung der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme, ein Anschluss des Plangebietes an die Handjerystraße vorgesehen. Jedoch ist hier - auch entsprechend der Empfehlungen aus dem Werkstattverfahren - lediglich max. 1/3 der gesamten Erschließung vorgesehen. Es wird ein Anschluss zu einer Tiefgarageneinfahrt gesichert sowie die in diesem Bereich vorgesehene Kindertagesstätte erschlossen. Für welche Verkehrsarten diese Straße in Anspruch genommen und in welcher Breite sie geplant wird, kann zum derzeitigen Stand der Planung nicht abschließend geregelt werden. Im Rahmen der Konkretisierung der Variante 2 wird eine

					Prognose des zukünftigen Quell- und Zielverkehrs erforderlich. Die gebietsverträgliche Verteilung aller Verkehrsströme ist dabei zu gewährleisten. Hierbei sind auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Eine Verbindung von der Handjerystraße zur Hauptstraße für Kfz (Durchgangsverkehr) ist nicht vorgesehen und soll durch entsprechende zweckdienliche Maßnahmen unterbunden werden. Fahrrad-, Fußgänger- und Notfallverkehr sollen jedoch gewährleistet sein.
		4.2	**Verknüpfung Plangebiet mit Bestandsgebiet**	"Verschmelzung mit Friedenau an West- und Südseite" - die Schönheit des Wohngebietes Friedenau zur West und Südseite und die dort befindliche Infrastruktur (Sportstätten/Schule) sollte städteplanerisch insofern gewürdigt werden, dass das Neubaugebiet nicht nur zur Lauterstrasse/Bennigsenstraße hin geöffnet wird, sondern auch zur Handjerystraße hin. Lösung: Keine 7-Stock- (Lärmschutz-)Bebauung zur Handjerystraße, sondern bauliche Öffnung z.B. durch Stufenbebauung (maximal 5-stöckig mit rückversetztem 6. Stock) Richtung Handjerystraße. Lärmschutz gegen den Autobahn- und S-Bahn-Verkehr muss folglich für das Gesamtgebiet, d.h. welche städtebaulich in diesem historischen Schutzgebiet nicht hingenommen werden kann (auch nicht bei Ausgestaltung mit Fenstern oder Balkonen). Zudem besteht an der Westseite des Neubaugebietes mit Oberschule und Sporteinrichtungen ein sozialer Begegnungsknoten für Alt- und Neubaugebiet. Dieser Bereich ist städtebaulich und historisch ein hochwertiges Umfeld und durch den modernen Turnhallenneubau und die historische Schule besonders dazu geeignet, das Neubaugebiet mit dem Bestandsbau an dieser Stelle verschmelzen zu lassen. Dies könnte durch Materialvorgaben für das Neubaugebiet noch unterstrichen werden. Lösung: Neubaugebäude zur Handjerystraße hin müssen auf die Traufhöhe des Bestandsbaus in der Handjerystraße begrenzt werden. Höhenunterschiede des Terrains sind	An der Handjerystraße ist derzeit die Bestandsicherung des eingeschlossenen Lebensmittelmarktes vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung auf dem höheren Geländestreifen ist zur Straße hin zurückgesetzt und wird deshalb keine erdrückende Wirkung auf die gegenüberliegende Bebauung haben. Sie hat aber in jedem Fall eine lärmabschirmende Wirkung. Aufgrund der hier vorliegenden verkehrsbedingten Vorbelastungen und der gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz, sind den Entwurfsverfassern bezüglich einer Öffnung der baulichen Struktur hier enge Grenzen gesetzt. Das im weiteren Verfahren zu qualifizierende Lärmschutzgutachten wird ggf. Spielräume für eine bauliche Modifizierung aufweisen. Der städtebauliche Entwurf sieht Verknüpfungen der Neubau- und Bestandsstruktur von der Handjerystraße und auch von der Lauterstraße vor. Insbesondere Fußgänger und Radfahrer werden von der erstmaligen Öffnung des Plangebiets, der Durchgängigkeit sowie der Anlage öffentlicher Grünflächen und Spielplätze profitieren. Da es sich im hier vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind gestalterischen Festsetzungen im Sinne von Materialvorgaben allerdings enge rechtliche Grenzen gesetzt. Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude außerhalb des

				natürlich zu berücksichtigen und entsprechend niedrigere Gebäude zu bauen. Da hierdurch der Lärmschutz zur Bahntrasse und Autobahn vermutlich nicht ausreichend gesichert werden kann, müssen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden, welche das gesamte "Verschmelzungsgebiet West" umfassen, d.h. den Anfang der Varzinerstraße, die Handjerystraße und das Neubaugebiet als eine städtebauliche Einheit.	Plangebiets können über die städtebauliche Struktur im Plangebiet hinaus, in diesem Bebauungsplan nicht getroffen werden.
		4.3	**Baudichte**	Allgemeine Hinweise zum Verfahren und Bebauungsvorhaben: Ich freue mich über den offensichtlichen Willen, die Bevölkerung auch über das gesetzlich vorgeschriebene Maß in das Verfahren einzubeziehen und hoffe, dass dies nicht nur mit dem Ziel erfolgt, die Akzeptanz des Neubaugebietes durch das Verfahren zu erhöhen, sondern dass auch tatsächlich versucht wird, Vorschläge der Bevölkerung ernsthaft abzuwägen und einzubeziehen. Dann kann das Neubaugebiet zu einem Gewinn für die Altbewohner und Neubewohner werden. Damit beide gut miteinander verwachsen, muss eine umsichtige Bebauung erfolgen. Der Weg dorthin ist mit dem Rahmenplan und auch dem Erhalt des Pflasterweges und des historischen Gebäudes meines Erachtens bereits gut gewählt. Nun geht es noch um eine sorgfältige Planung der Details und eine gute Abwägung der Dichte der Bebauung. Ich persönlich würde es insofern auch vorziehen, wenn die Bebauung nicht bei 800.000 qm liegen würde, sondern sich mindestens ¼ darunter bewegte.	Entgegen der Aussage der Stellungnahme ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Geschossfläche von ca. 100.000 m² vorgesehen, was in etwa 12,5 % der Annahme der Stellungnahme entspricht. Die Planung sieht weiterhin in der Bennigsenstraße vor, dass eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der Höhenentwicklung berücksichtigt wird, d. h., vor allem zur Bestandsbebauung hin wird geplant, die Neubebauung im Süden mit max. 5 Geschossen zuzulassen, so dass diese keineswegs höher sein wird als die Bestandsbebauung. Die geplante Bebauung an der Nordseite hingegen soll zur Abschirmung der Emissionen von Bahn und Autobahn jedoch mit 6 Geschosse + Staffelgeschoss vorgesehen werden.
		4.4	**Zugang zu Informationen im Internet**	Zudem möchte ich anregen, dass der Zugang der Informationen zum Bauvorhaben über das Internet vollständiger und einfacher erfolgt und sämtliche Gutachten etc. über das Internet zugänglich gemacht werden.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Ebenso werden die bereits vorliegenden Gutachten weiter konkretisiert und ggf. weitere Fachgutachten erstellt. Diese werden spätestens im Rahmen der später erfolgenden öffentlichen Auslegung im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

5	**Bürger 5** (+ 5 Mitunterzeichner) mit Schreiben vom 12.7.2014			In der Frage der Nachnutzung des brachliegenden Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Berlin-Friedenau teile ich Ihnen in Form dieses als offenen Brief abgefassten Schreibens mit, dass Gegebenheiten und Bedarf des Gesamt-Anwohnergebietes in dem Überlegungsstand des Bezirksamts offensichtlich nicht angemessen gewürdigt und berücksichtigt sind. Die publizierten Nutzungsvorstellungen des Bezirksamtes einer Bebauung des brachliegenden Geländes beurteilen sich unter Würdigung der Gegebenheiten und des Bedarfs als völlig abwegig. Gegebenheit ist:	Die im Vorfeld durchgeführte Perspektivenwerkstatt wurde als offenes Werkstattverfahren konzipiert. Es bestand die Möglichkeit mit den Anwesenden alle Planungsalternativen zu diskutieren. Im Ergebnis wurde ein Konsensplan erstellt, der Grundlage für die hier vorgestellten Planvarianten wurde. Das Grundstück wurde von der DB AG an einen privaten Investor verkauft. Ein Vorkaufsrecht bestand nicht. Zudem hat der Bezirk keine ausreichenden finanziellen Mittel, um neben den bereits in größerem Umfang erworbenen Flächen im Bereich der Schöneberger Schleife (Flaschenhalspark,, Grünfläche an der Bautzener Straße, Cheruskerpark) und der damit im Zusammenhang stehenden Verbindungsstücke, weitere Flächen für die Anlage einer größeren Grünfläche zu erwerben. Der Bezirk wird im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets Teilflächen als Grünflächen übernehmen (Rad- und Fußwegeverbindung mit Grünflächenanteil, Spielplatzfläche und öffentliche Grünflächen im Innenbereich). D. h. hier werden Bereiche als öffentliche Grünfläche angelegt, die auch den in der Umgebung wohnenden Menschen zur Verfügung stehen.
		5.1	**Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung**	dass Friedenau keine geschlossene Grünfläche besitzt. Nach den Unterlagen der Bauverwaltung ist Friedenau mit 210.000 m² Grünfläche unterversorgt (21 ha). Friedenauer Bewohner müssen auf Parkanlagen Schönebergs, Wilmersdorfs, Steglitz' und Tempelhofs ausweichen oder mit Verkehrsmitteln die weiter entfernten Grunewaldseen, Wannsee usw. aufsuchen. Das völlige Fehlen einer geschlossenen Grünfläche und der Unterversorgung von 210.000 m² (21 ha) ist ein Faktum des Wohnumfeldmangels, das der Bauverwaltung bekannt ist. Auf der anderen Seite hat sich das Gelände des Güterbahnhofs in Friedenau mit einer Fläche von rund 60.000 m² (6 ha) zum Brachland entwickelt. Aus diesen Gegebenheiten fällt bereits ins Auge, dass für Anwohner und Bürger des Stadtgebiets Friedenau ein klarer Bedarf für eine nutzbare geschlossene Grünfläche besteht. Der zweifelsfreie Bedarf kann mit 60.000 m² bei weitem nicht erfüllt werden, ist jedoch die einzige Flächenmöglichkeit für Friedenau, die für eine Wohnumfeldverbesserung besteht.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"**
		5.2	**Plangebiet als Grünfläche**	Daraus folgend lässt sich sagen: Das brachliegende Gelände des Güterbahnhofs Wilmersdorf ist eine unwiederbringliche historische Chance, Friedenau erstmalig um eine bedarfsgemäße geschlossene Grünfläche zu bereichern. Unter Anerkenntnis der Gegebenheiten und des Bedarfs gibt es ein riesiges Feld von Entwicklungsmöglichkeiten - zwischen zugänglichem Brachland und gestaltetem Grüngebiet, das alle	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**

				Zugangsmöglichkeiten umfassen muss, da diese durch die Gegebenheiten der baulichen Umgebung - zwischen Innsbrucker Platz und Handjerystraße - sehr begrenzt sind. Die Bedeutung nutzbarer Grünflächen für Mensch und Bürger, Gesundheit und Sozialleben, ist allgemein bekannt. Dass sich darin ein weites Feld der Wohlgestaltung und der Gartenarchitektur erschließt, ist offensichtlich. Aus Kontakten mit Anwohnern und Nachbarschaft in Friedenau kann diese Vorstellung der Nichtbebauung als erstrangiges Kerninteresse unter den Anwohnern bezeichnet werden, das bisher nur schwach artikuliert wurde. Eine Berücksichtigung dieser Anwohner-Vorstellung und des faktischen Bedarfs sollte in einer bürgernahen Verwaltung selbstverständlich sein.	
6	**Bürger 6** mit Schreiben vom 1.7.2014	**6.1**	**Südliche Grenzbebauung Rahmenplan Variante 1**	Als Anwohner-Vertreterin saß ich mit in der "Expertenrunde" unter der Leitung von Planerbüro Kohlbrenner, als ihr Team (*Anmerkung der Verwaltung: hier ist das Büro nps tchoban voss und die vorgestellte Variante 1 gemeint*), sowie Frau Czerner jeweils ihren Planungsentwurf persönlich vorstellten. Grundsätzlich ist in beiden Varianten schon viel positiv umgesetzt worden. Es gibt allerdings einen Hauptkritik-Punkt: Es handelt sich um das Haus mit der Bezeichnung "V", das Sie direkt in die Böschung an unser Haus Lauterstrasse anbauen wollen. Dies war in unserer Eigentümerversammlung der WEG Bennigsen- und Lauterstrasse ein wichtiges Thema. Man scheint hier nicht bedacht zu haben, dass dieses Haus aus 2 Teilen besteht; nämlich einem 5-geschossigen und einem zweigeschossigen Wohnbereich. Auch für den Hausteil in der Bennigsenstraße würde bei diesem Anbau eine große Einbuße an Wohnqualität entstehen. Das DG hätte in 15 Metern Entfernung ein Haus vor dem Fenster. Der Innenhof würde für die unterliegenden Etagen verdunkelt werden. Zum besseren Nachvollziehen lege ich 4 Fotos bei. Auf diesen Fotos kann man auch gut sehen, dass die Natur durch die Böschung eine schöne, natürliche Grenze zu den zukünftig neuen Häusern bildet, was den	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Eine Bebauung mit 5 Geschossen an ein Bestandsgebäude mit 2 Vollgeschossen ist somit nicht mehr Gegenstand der Planung.

				neuen Nachbarn sicher auch sehr angenehm sein wird. Sie selbst haben während Ihres Vortrages explizit darauf verwiesen, dass es in jedem Fall empfehlenswert sei, die vorhandene Vegetation zu erhalten, als auf unterirdischen Parkhäusern neue Natur zu erschließen. Von daher kann ich nicht nachvollziehen, warum Sie nun dieses Einzelhaus dort anbauen möchten. Mit dem Rest dieser Variante könnten wir sicher gut leben, aber so halte ich das für untragbar. Wir haben auch einige Eigentümer, die Mitglied im Umweltschutzverein "BUND e.V." sind und sicher alles daran setzen werden, diese Planung - sowohl aus Naturschutzgründen, als auch wegen drohender Verminderung der Wohnqualität zu verhindern. Dieses Haus wirkt auf dem Plan völlig fehl am Platz. Ja, sicher kann damit noch mehr Profit gemacht werden, aber doch nicht auf Kosten von Wohnqualität der bereits dort lebenden Anwohner. Das zu bebauende Volumen ist so umfangreich, dass ich Sie dringend bitten möchte, Ihren Plan im Sinne der Anwohner zu überdenken und dieses Haus wieder aus der Planung zu nehmen. Der Rest der Bennigsenstraße-Bewohner hat wirklich noch einen guten Blick - bitte unterstützen Sie auch die Anwohner der WEG Lauterstr./Bennigsenstraße! Wir sind hier am meisten betroffen, da direkt an unserem Haus der Übergang angelegt werden wird. Gern lade ich Sie dazu ein, sich direkt vor Ort ein Bild der Gegebenheiten zu machen und in meine Wohnung zu kommen, falls die Fotos nicht aussagekräftig genug sind.	
7	**Bürger 7** mit Schreiben vom 4.7.2014	**7.1**	**Verkehrsbelastung**	Vorbemerkung: Nach der Vereinbarung von Rio 1992 soll der Straßenverkehr zu Gunsten der Umwelt verringert werden. Hier passiert genau das Gegenteil; es wird u.a. der Straßengüterverkehr gefördert! Die hier geplanten Einzelhandelsflächen müssen ja beliefert werden und die Fahrzeuge müssen das Gelände auch wieder verlassen können. Hierzu muss Fläche vorgehalten werden. Sie sollen ja nicht durch das Gelände fahren damit sie nicht mit den Kita-Kindern kollidieren.	Es ist nicht möglich, die im Gebiet geplanten Einzelhandelsflächen über den Schienenverkehr zu beliefern. Die neuen Einzelhandelsflächen werden daher anteilig den Straßengüterverkehr erhöhen. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird die Erhöhung des Individualverkehrs gutachterlich ermittelt werden. Prinzipiell wird mit den geplanten Einzelhandelsflächen das Ziel verfolgt, den Individualverkehr durch eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit zu begrenzen. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Belieferung der Einzelhandelsflächen durch Tiefgaragen von der

					Hauptstraße aus vorgesehen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.14 "Verkehrsbelastung"**
		7.2	**Anbindung an den S-Bahnhof Innsbrucker Platz**	Eine Anbindung an den S-Bhf. wäre wünschenswert.	Innerhalb des Rahmenplans, Variante 2 ist eine optionale Verbindung zum S-Bahnhof über eine Brücke enthalten. Inwieweit diese technisch und finanziell umsetzbar ist, wird im Lauf des weiteren Verfahrens geprüft.
		7.3	**Schulausbau**	Der Schulausbau in der Rubenstr. muss so geplant werden, dass sie rechtzeitig fertiggestellt ist.	Es liegt auch im Interesse des Bezirks den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Schulplätzen in Abhängigkeit von der Umsetzung der Planung herzustellen. Das Bezirksamt hat deshalb bereits erste Kostenschätzungen vorgenommen, um die Schule an der Otzenstraße als Grundschule zu ertüchtigen. Die Termin- und Bauplanung ist daher weiter zu präzisieren und die Finanzierungsfragen im Detail zu klären. Eine Kostenbeteiligung des Grundstücksentwicklers ist vorgesehen. Jedoch ist dies nicht direkter Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Entsprechende Regelungen sollen Eingang in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag finden.
		7.4	**Wohnfolgekosten**	Der Bauherr auf dem Güterbahnhof muss sich an dem Umbau/Ausbau beteiligen. Der Umbau Hauptstr./Rubenstr. muss so gestaltet werden, dass die SchülerInnen die Straße überqueren können.	Im Laufe des weiteren Verfahrens wird geprüft, inwieweit sich der Investor an den Wohnfolgekosten zu beteiligen hat. Die Sicherung erfolgt über Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags im Sinne des § 11 BauGB. Die städtebaulich relevanten Regelungen werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit dargelegt.
8	**Bürger 8** mit Schreiben vom 27.6.2014 (Eingang)		**Bestandsschutz Einzelhandel**	Betreff: Standort Edeka Handjerystrasse 98,12159 Berlin Wie wir auf der letzten Sitzung im Rathaus Schöneberg (am 19.06.2014) vom Architekten Büro Planergemeinschaft Kohlbrenner eG vernommen haben. (Wortlaut: Die Fläche wo sich zurzeit noch der Supermarkt befindet, ist als Perspektiv Fläche geplant). Wir würden gerne von Ihnen erläutert bekommen, was Perspektiv Fläche bedeutet bzw. beinhaltet? Heißt das, dass unser Supermarkt für Wohnraum weichen muss?	Der Supermarkt an der Handjerystraße hat derzeit Bestandsschutz, eine Gefährdung des Standortes wird auch aufgrund des bestehenden langjährigen Pachtvertrages nicht gesehen. Innerhalb der Perspektivenwerkstatt wurde unter Konsenspunkt Nr. 8 die Aussage getroffen, dass die städtebauliche Situation an der Handjerystraße und die architektonische Gestaltung des Supermarkts langfristig aufgewertet werden sollte. Im Rahmen des

				Außerdem planen beide Architekten Büros eine Straße über unseren Parkplatz. Wie stellen sie sich das vor? Neben uns befindet sich eine Schule! Möchten Sie die Schüler durch noch mehr Verkehrsaufkommen gefährden? Es gibt hier sehr viele Fahrradfahrer! Möchten Sie diese Verkehrsteilnehmer gefährden? Unsere Kunden haben dann nicht mehr die Möglichkeit, bequem Einkaufen zu kommen! Wie stellen Sie sich das vor? In unserem Unternehmen arbeiten derzeit ca.40 Mitarbeiter, die voller Tatkraft und Leidenschaft ihrer Arbeit nachgehen und sich großer Beliebtheit bei unseren Kunden (Anwohnern in unserer Umgebung) erfreuen. Über eine positive Nachricht(Antwort) würden wir uns freuen!!!	Angebotsbebauungsplans ist die städtebauliche Situation an der Handjerystraße zu überarbeiten. Eine Bestandssicherung des bestehenden Einzelhandels ist derzeitiges Planungsziel des Bebauungsplans. Aufgrund der geplanten teilweisen Erschließung des Vorhabengebiets von der Handjerystraße kommt es zu Nutzungskonkurrenzen mit den bestehenden Stellplatzflächen des Einzelhandelsstandortes. In diesem Zusammenhang bestehen bereits privatrechtliche Regelungen hinsichtlich der Zugänglichkeiten der Fläche für die Allgemeinheit. Im Laufe des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Zugänglichkeit des Plangebietes über die Handjerystraße und die benannte Stellplatzfläche möglich ist. Es ist geplant nur ca. ein Drittel des Erschließungsverkehrs für das neue Wohngebiet über die Handjerystraße abzuwickeln. Zudem wird es eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Handjerystraße und Hauptstraße geben. Deshalb ist das Verkehrskonzept so zu entwickeln, dass es keine Beeinträchtigung einzelner Nutzer gibt. Weiterhin soll die Handjerystraße fußgänger- und radfahrerfreundlicher umgestaltet werden.
9	**Bürger 9** mit Schreiben vom 16.7.2014	**9.1**	**Soziale Mischung, Wohnformen**	Soziale Mischung Mischung ist nicht nur eine Frage der Überlagerung verschiedener Funktionen, sondern auch der unterschiedlichen Haushaltstypen und Einkommensgruppen. Der künftige Bebauungsplan sollte ein lebendiges, vielfältiges Quartier formulieren, das allen Menschen offen steht. Realisiert werden sollten dabei jeweils ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen (einschließlich studentisches Wohnen und Seniorenwohnen) sowie Eigentumswohnungen. Bis zu 20 Prozent der Flächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, sollten an Baugemeinschaften vergeben werden.	Ziel der Planung ist es verschiedene Eigentums- und Wohnformen zu ermöglichen. Dabei ist gemäß Konsenspunkt Nr. 5 ein Anteil des geplanten Wohnraums für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen vorgesehen. Inzwischen hat sich der Grundstücksentwickler verpflichtet 25% der Wohnbaufläche für den sozialen Wohnungsbau für Verfügung zu stellen. Die Sicherung dieses Anteils erfolgt durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB sowie Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags sowie die Größe des Anteils an preiswertem Wohnraum werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit dargelegt. Eine

					Beteiligung städtischer Wohnungsunternehmen ist vorbereitet
		9.2	**Autofreies Gebiet**	Verkehrskonzept Das zu entwickelnde Gelände ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es bietet sich für ein berlinweites Modellprojekt des "autoarmen Wohnens" an. Die Berliner Stellplatzverordnung ließe das zu. Um den Gebrauch privater Pkw so gering wie möglich zu halten, sollte für den neuen Friedenauer Stadtteil ein eigenes Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Dabei sollen der Fuß- und Radverkehr sowie der öffentliche Nahverkehr gestärkt werden, um attraktive Wegeverbindungen zu schaffen, die die Anschaffung beziehungsweise den Gebrauch eines eigenen Autos im Quartier so gut wie überflüssig machen. Einen weiteren maßgebenden Beitrag könnten hierzu auch innovative Mobilitätsangebote, wie zum Beispiel Car-Sharing-Services, im vorgesehenen Tiefgaragenbereich leisten. Eine auch nur teilweise Verkehrserschließung des Geländes für den MIV über die Handjerystraße sollte nicht gestattet sein (Ausnahme: Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungs fahrzeuge).	Gemäß Konsenspunkt Nr. 2 soll die Ost-West-Verbindung des Gebietes dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Ferner soll die Haupterschließung über die Hauptstraße erfolgen und der ruhende Verkehr wird Großteils in Tiefgaragen untergebracht, um den öffentlichen Raum nicht weiter zu belasten. Bei einer Begrenzung der zu planenden Stellplätze ist eine Inanspruchnahme der bestehenden Stellplätze im Umfeld zu befürchten, weshalb im Rahmen der Perspektivenwerkstatt ein Konsens für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen für die Neubebauung erreicht wurde. Die genaue Ausgestaltung der Erschließungssituation und der Konzepte wird im weiteren Verfahren gutachterlich konkretisiert und im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
		9.3	**Identität, Friedenauer Baukultur**	Identität Friedenau ist heute ein hoch verdichteter Stadtteil mit einer besonderen Identität und weist für Jung und Alt eine hohe Attraktivität auf. Dazu tragen im Wesentlichen die bestehenden Baustrukturen bei, aber auch die heute noch national und international hoch geschätzte Carstenn-Figur, eines der bedeutendsten städtebaulichen Ensembles des 19. Jahrhunderts. Der Bebauungsplan für den Güterbahnhof muss diese bewährten Strukturen und Qualitäten reflektieren. Als "Eingangstor" nach Friedenau hat das neue Quartier eine wichtige städtebauliche Funktion und muss diese Identität widerspiegeln. Insofern haben der heutige Hamburger Investor und die beteiligten Verwaltungen die große Chance, die seinerzeit von dem ebenfalls privaten Hamburger Investor Anton Wilhelm von Carstenn geschaffene Stadtqualität neu zu interpretieren.	Die Identität eines Ortes wird nicht nur durch seine städtebauliche Struktur, sondern auch von der im Gebiet lebenden Bevölkerung und deren Ansprüche an den öffentlichen Raum geprägt. Um einen Konsens zwischen Bürgern, Verwaltung und Experten über die Entwicklung des Areals "Güterbahnhof Wilmersdorf" zu erreichen, wurde im Zeitraum zwischen September 2012 und April 2013 ein mehrstufiges Perspektivenwerkstattverfahren mit drei öffentlichen Bürgerveranstaltungen und einem begleitenden Expertengremium durchgeführt, in dem u. a. die Identität Friedenaus diskutiert wurde. Im Ergebnis wurde basierend auf einem abgestimmten Nutzungskonzept ein Konsensplan in zwei Varianten mit dazugehörigen Grundsätzen zur Entwicklung erarbeitet.

					Anschließend wurde ein Rahmenplanverfahren durchgeführt, welches die Konkretisierung der Darstellungen des Konsensplanes in Form von städtebaulichen Entwürfen zum Ziel hatte. Die beiden Entwürfe, welche am besten die Ansprüche der Perspektivenwerkstatt erfüllen konnten, wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargelegt und erörtert. Da beide Varianten auch die Ansprüche der Öffentlichkeit beinhalten, wird davon ausgegangen, dass die Belange der örtlichen Identität berücksichtigt wurden. Die vorgelegten Entwürfe sehen zur Schaffung eines qualitätvollen Städtebaus neben den erforderlichen Erschließungsstraßen und -wege auch städtische Plätze sowie öffentliche und private Grünflächen vor. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, werden sowohl die Erschließung als auch die Freiflächenplanung weiter qualifiziert und auf Realisierbarkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Beschränkungen (Topographie, Lärmschutzanforderungen u. a.) geprüft. Die Ergebnisse der Qualifizierung werden im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt
		9.4	**Stadtbild**	**Nördliche Randbebauung / Kein Schöneberger Prora** Die nördliche Bebauung des Grundstücks ist eine besondere Herausforderung für Lärmschutztechnik, Architektur, Ästhetik und noch mehr für das Stadtbild. Der Bebauungsplan muss auf die stadtbildprägende Kubatur der geplanten Bebauung nach Norden eingehen. Ein nahezu 700 Meter langer, geschlossener und mehr als 20 m hoher Baukörper auf dem ohnehin schon erhöht gelegenen Grundstück ist nicht stadtbildgerecht, sondern erinnert eher an Prora. Statt eine solche städtebauliche Barriere zu bauen, sollten im weiteren Genehmigungsverfahren Eingriffe bei den Lärmquellen (A100 und Bahn) erwogen werden. Wie Friedenau beweist, werden Wohnbauten mehr als hundert Jahre genutzt. Als die heute so beliebten Altbauwohnungen Friedenaus errichtet wurden, hatten wir eine völlig andere Mobilität. Es ist zu erwarten, dass in den großen Metropolen in weiteren hundert Jahren die Mobilität wiederum einen anderen Charakter haben wird und z.B. die innerstädtische Autobahn in der heutigen Überdimensionierung so nicht	Innerhalb des Stadtentwicklungsplans Verkehr ist die A100 weiterhin Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Auch wenn davon ausgegangen werden sollte, dass langfristig mit einem Rückgang des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist, wird die Nutzung des schienengebundenen Nahverkehrs eher zunehmen. Somit ist auch langfristig von einem lärmbelasteten Plangebiet auszugehen. Ferner bestehen umfangreiche gesetzliche Vorschriften zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umweltauswirkungen, welche im Rahmen von Planverfahren zu beachten sind. Die Lärmquellen (A100 und Bahn) unterliegen nicht der Planungshoheit der Bezirke und werden durch Fachgesetze und Verordnungen geregelt, weshalb eine Geschwindigkeitsbegrenzung aus Gründen des

		9.5	**Zugang zu Informationen im Internet**	mehr benötigt wird. So sollte auch die Bebauung nach Norden hin das Gelände öffnen und nicht hermetisch abriegeln. Zugegeben, eine nicht einfache Aufgabe. Aber es stünde allen an den weiteren Planungen Beteiligten "gut zu Gesicht", auch diesen Aspekt zu berücksichtigen. Auch sollten in der Fortführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens die Lärmschutzgutachten und insbesondere die zu erwartenden Schallreflexionswerte nach Norden beider bisheriger Masterpläne offen gelegt werden.	Lärmschutzes nicht realisierbar ist. Es ist in jedem Fall im Rahmen einer Umweltprüfung dafür Sorge zu tragen, dass die Lärmemissionen das Wohnen nicht unmöglich machen. Dazu sind Orientierungswerte vorgegeben, die durch unterschiedliche Maßnahmen eingehalten werden können. Eine dieser Maßnahmen wird eine Bebauung sein, die den Lärm zum Innenbereich abhält. Die architektonische Ausformulierung muss dabei keine vollständig geschlossene Wand darstellen. Im weiteren Verfahren ist das Lärmschutzgutachten weiter zu qualifizieren. Dieses wird spätestens im Rahmen der später erfolgenden öffentlichen Auslegung im Internet und im Stadtentwicklungsamt zur Ansicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.
10	Bürger 10 mit Schreiben vom 17.7.2014			Zunächst noch einmal vielen Dank für die freundliche und sachkundige Beratung vor zwei Tagen in Ihrem Büro. Wie versprochen, folgt hiermit - in wenigen Sätzen - meine Stellungnahme zur Frage der Nachnutzung des ehemaligen Geländes des Güterbahnhofs Wilmersdorf:	
		10.1	**Plangebiet als Grünfläche**	1) Grundsätzlich würde es mir (Anwohner der Bennigsenstraße) eher gefallen, das gesamte Gelände würde als grüne Parkfläche mit vielen (zusätzlichen) Bäumen ein Gegengewicht zur Autobahn und ihrer gefährlichen Luftverpestung bilden. Eine "Frischluftschneise" ist auch angesichts der Großstadtauswirkungen des Klimawandels dringend geboten. Nicht noch mehr Verdichtung, sondern weniger ist auch hier der Gesundheit wegen nötig.	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**
		10.2	**Votum für die Planvariante 1**	2) Wenn aber trotzdem gebaut werden sollte, bitte ich - auch im Namen meiner Mitbewohnerin (…) - darum die Variante 1 zu wählen. Sie hält zu den unmittelbaren Anwohnern der Bennigsenstraße wenigstens noch einen Abstand von rund 60 Metern und legt zudem einen stärkeren grünen Bereich dazwischen. Bei der Variante 2 sind es dagegen lediglich 33-39 Meter, also sehr viel weniger. Aus meiner Sicht kommt dies einer "Hinterhofatmosphäre" gleich. Seit 10	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Die Variante 2 wurde bevorzugt, da die Schaffung und Verknüpfung zweier städtischer Plätze und einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit Spielplätzen eher einer

				Jahren blicke ich von meinem Arbeitszimmer in eine freie Fläche, sehe die Uhr des Rathausturms und auch den Schriftzug RIAS, obwohl ich im ersten Stock wohne und nicht ganz oben.	identitätsstiftenden städtebaulichen Struktur dient, die auch der Nachbarschaft attraktive Angebote bieten kann. Weiterhin haben sich insgesamt mehr Bürger im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens für die Planvariante 2 ausgesprochen. Bei einem Abstand von 30-40 m ist nicht von einer Hinterhofsituation zu sprechen, da der hier gewählte Abstand das Vielfache von klassischen Hinterhöfen beträgt. Zudem ist geplant, die Bebauung zur Bennigsenstraße hin auf 5 Geschosse zu staffeln. Außerdem soll bei der weiteren Planung die Fläche, die unmittelbar an die Grundstücke in der Bennigsenstraße angrenzt, als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg im Bebauungsplan ausgewiesen werden.
		10.4	**Stadtklima**	3) Besonders wichtig ist auch folgender gesundheitlicher Aspekt: Unsere Bennigsenstraße ist eher schmal, der Abstand zur gegenüberliegenden Seite der Bennigsen beträgt 17 Meter. Dies führt in den heißen Jahreszeiten - und wir wissen alle, der Trend nimmt aufgrund des Klimawandels noch zu - dazu, dass wir abends noch immer große Hitze in den Räumen haben. Die Luft "steht" in der Bennigsenstraße, es weht dort so gut wie kein Wind. Wir können daher immer nur über die Fenster zum Güterbahnhof hin für kühlere und relativ frische Luft sorgen. Würde mit der Variante 2 schon nach 33 Metern die nächste Häuserzeile vorhanden sein, fiele unsere bescheidene" Frischluftquelle" so gut wie weg. Der Gedanke - bzw. die gesundheitlichen Folgen derartig dichten Bauens- ist aus unserer Betroffenensicht unerträglich. Ich bitte Sie, sich einmal diesbezüglich in die Situation der zahlreichen Anwohner der Bennigsenstraße (Güterbahnhofseite) - darunter jener im Seniorenheim! - zu versetzen. Wenn es beim Bauen auch eine Fürsorgepflicht gegenüber den Anwohnern gibt, dürfte aus meiner Sicht daher die Variante 2 keinesfalls zum Zuge kommen. Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und die Gelegenheit zur Stellungnahme.	Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher sowohl die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Umwelt als auch die Belastungen auf die zukünftige Bevölkerung und die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld bewertet. Hierbei werden auch die Auswirkungen auf die klimatische Situation berücksichtigt. Gemäß Digitaler Umweltatlas Karte 4.10 "Luftaustausch am Abend" können für das Plangebiet vorrangig ost-west gerichtete Luftströme angenommen werden. Die an den Grundstücksgrenzen vorgesehene öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich unterstützt den Luftaustausch, weshalb nicht von negativen gesundheitlichen Folgen ausgegangen werden kann. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.15 "Stadtklima"**

11	**Bürger 11** mit Schreiben vom 18.7.2014			Stellungnahme Variante 1: Entwurf geht nahezu 1:1 vom Entwurf Grüntuch Herbst 2012 aus, der eindeutig von den 3 Entwürfen der schlechteste war. Die Wegnahme des damaligen Hochhauses an der Handjerystr. ist in sich keine Verbesserung des Gesamtkonzeptes. Die Schaffung einer schluchtartigen Enfilade im nördlichen GS-Bereich (hohe Traufen, hohe Baumassen) wird nicht genügend aufgewertet durch die Hofabfolgen. Stellungnahme Variante 2 Entwurf hält sich ebenfalls an Testentwurf Grüntuch, verbessert diesen aber durch: 1. Lichtdurchbrüche Autobahn 2. Staffelung der Dachgeschosse 3. Ausweitung der nördlichen Grünflächen 4. Intimisierung der Grenzflächen nach S. 5. kleinteilige Annäherung Handjerystr. 6. Differenzierte Hofbezüge	
		11.1	**Votum für die Planvariante 2**	Fazit: Variante 2 ist eindeutig unter obigen Gesichtspunkten vorzuzuziehen, es ist die letzte Chance, dem Teilbereich Friedenau seinen privaten Charakter zu erhalten.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein.
12	**Bürger 12** mit Schreiben vom 16.7.2014			Gegen das Bebauungsplanvorhaben, so wie er vorgelegt ist, wird hiermit Einspruch eingelegt. Begründung:	
		12.1	**Plangebiet als Grünfläche**	1. Der von Ihnen sogenannte Konsensplan, d. h. die Unterrichtung der Öffentlichkeit während der Perspektivwerkstatt, hat keinen Konsens über die Bebauungsgrundsätze für die bezeichnete Fläche ergeben. Die von Bürger (…) z.B. eingebrachte Alternative GRÜN wurde nie erörtert.	Die Perspektivenwerkstatt wurde als offenes Werkstattverfahren konzipiert. Es bestand die Möglichkeit mit den Anwesenden alle Planungsalternativen zu diskutieren. Dabei wurde deutlich, dass sich die Mehrheit der Anwesenden grundsätzlich für eine (Wohn-)Bebauung auf der Fläche und nicht für die Anlage einer Parkanlage/Grünfläche ausspricht. Der im Rahmen dieses Werkstattverfahrens entwickelte Konsensplan (in 2 Varianten) wurde durch Abstimmung in der dritten Bürgerveranstaltung am 11.4.2013 - nach

					vorangegangener Diskussion - angenommen, die Grundsätze wurden als Resümee vorgetragen und ebenfalls von den anwesenden Bürgern akzeptiert. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**
		12.2	**Entwurfsvarianten**	2. Die jetzt zur Diskussion gestellten beiden Architekturentwürfe (NPS Tchoban GmbH & CO.KG und Czerner Göttsch Architekten) unterscheiden sich nicht wesentlich und müssen als Scheinvarianten gelten. Beide stimmen vor allem hinsichtlich einer übermäßigen Flächenausnutzung bei ungeregelten Verkehrsströmen vor allem in der Handjerystr. (während der sog. Perspektivwerkstatt mehr als einmal vorgebracht) überein. Gegen diese stark überhöhte Grundstücksausnutzung, die Rendite bestimmt im Interesse des Investors erscheint, wird insbesondere Einspruch erhoben und eine bessere Abwägung der öffentlichen Interessen gefordert.	Die beiden ausgearbeiteten Konsensplanvarianten unterscheiden sich grundsätzlich in der Erschließung und der Lage der Grünflächen. Die Ähnlichkeit basiert auf den im Rahmen der Perspektivenwerkstatt erarbeiteten Konsenspunkten, die in beiden Varianten verbindlich zu beachten waren, Die Höhe der städtebaulichen Dichte war ebenfalls Gegenstand des Perspektivenwerkstattverfahrens und ist Teil des Konsenses. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.6 "Entwurfsvarianten"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.5 "Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas"**
		12.3	**Südliche Grenzbebauung Rahmenplan Variante 1**	3. Gegen die Variante 1 wird insbesondere Einspruch gegen den Anbau an der Brandmauer des Hauses Lauterstr. 40 erhoben. Diese Brandmauer hat eine unterschiedliche Höhe, da sich an das viergeschossige Wohnhaus eine Remise mit 2 Geschossen anschließt (beiliegender Fotoausdruck). Sollen die Bewohner des zur Lauterstr. 40 (Wohnungseigentümergemeinschaft) gehörigen Eckhauses Bennigsenstr. 27 gegen die Brandmauer des geplanten Hauses sehen? Dieses Haus ist von seiner Schmalheit und seiner Nordausrichtung doch ein Witz! Es dürfte wohl geeignetere Vorhaben geben, um eine als unschön empfundene Brandmauer zu verschönern.	Auf den baulichen Anschluss an die Bebauung Lauterstraße 40 wird verzichtet. Er ist nicht mehr Gegenstand der weiteren Bebauungsplanung. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 6.1 "Südliche Grenzbebauung Rahmenplan Variante 1"**
		12.4	**Höhe der geplanten**	4. Insbesondere wird gegen diesen Anbau Einspruch erhoben, weil er das entlang der alten Straße verlaufende grüne Band nicht nur unterbricht, sondern zerstört. Die Niveauunterschiede sind beträchtlich (von der Straße führt es wie von einem Wall hinab zum Fundament der Brandmauer Lauterstr. 40, siehe Fotoausdruck), es müssten größere Erdbewegungen stattfinden.	

		12.5	**Bebauung** **Baudichte**	5. Wegen der beträchtlichen Niveauunterschiede zur Lauter- und Bennigsenstraße hin wird gegen die Höhe der geplanten Bauten sozusagen wie Klein Manhattan darüber auf dem aufgeschütteten Bahngelände Einspruch erhoben. Gefordert wird eine maximal 4-geschossige und weniger massive Bebauung. 6. Wegen der hohen Verkehrslärmemissionen (A 100, S-Bahn, künftiger Güterverkehr) wird gegen die geplante Randbebauung in beiden Varianten Einspruch erhoben und eine maximal 4-geschossige Randbebauung mit einseitiger Orientierung nach Süden gefordert, und zwar mit Übernahme der bestehenden gesetzlichen Vorgaben des Baunutzungsplanes für Friedenau (allgemeines Wohngebiet; GFZ=1,2; GRZ=0,3; Z=4).	Neubauten werden heute in der Regel mit geringeren Geschosshöhen realisiert als es bei den historischen Bestandsgebäuden üblich ist. Die geplanten Neubauten mit 6 Vollgeschossen erreichen daher trotz Niveausprung teilweise die gleiche Firsthöhe wie Bestandsgebäude (Altbau) mit 5 Vollgeschossen. Die geplante Bebauung ist daher trotz des Niveauunterschieds nur unwesentlich höher als die tiefer gelegene Bestandsbebauung Friedenaus. In der Vorzugsvariante (Variante Nr. 2) wird die Firsthöhe der Bestandsgebäude Bennigsenstraße von der Oberkante der geplanten 5-geschossigen Bebauung aufgenommen. Nur die stark nach Norden versetzten Staffelgeschosse überschreiten die Firsthöhe der Bestandsbebauung. Bei Abständen zwischen ca. 30 m und 60 m zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung wird nicht davon ausgegangen, dass die Wohnqualität in den Bestandsgebäuden eingeschränkt wird. Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für das weitere Friedenau die benannten Nutzungsmaße, für die direkt südlich angrenzende Bennigsenstraße jedoch eine GFZ von 1,5 sowie eine Anzahl von 5 Geschossen aus. Die Gebäudehöhen in der Bennigsenstraße werden im Bebauungsplan in der südlichen Baureihe aufgenommen und nach Norden hin gestaffelt. Die hohe Randbebauung angrenzend zur A100 und zur S-Bahn wurde gerade aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen geplant, da nur so ein ausreichender Lärmschutz für das südliche Plangebiet und die Bestandsgebiete Friedenaus erreicht werden kann.
13	**Bürger 13 mit Schreiben vom 21.7.2014**	**13.1**	**Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas**	Wir lassen uns nicht enteignen! Unser Güterbahnhof gehört uns, er gehört zu Friedenau. Er muss unser bleiben. Die ca. 64.000 m² (6,4 ha) große Fläche ist nach wie vor als Eisenbahnfläche festgesetzt. Sie ist also Eigentum des Staates, das ursprünglich von seinen Bürgern erarbeitet wurde. Der Staat darf sich nicht an der Bodenspekulation	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Fläche ist planfestgestellte Eisenbahnfläche, welche jedoch keine eigentumsrechtlichen Aussagen beinhaltet. Da die bahnbetriebliche Nutzung bereits aufgegeben wurde, ist

				beteiligen! Es soll sich vielmehr "…dem Wohle des deutschen Volkes widmen, seinen Nutzen mehren, (und) Schaden von ihm wenden…" [1) vgl. Artikel 56 (Amtseid) Grundgesetz] Wir wollen nicht, dass demnächst auf jener Fläche ein gigantisches Renditeprojekt hochgezogen wird.	das Gelände von der DB AG an einen privaten Investor veräußert worden. Der Freistellungsakt durch das zuständige Eisenbahnbundesamt steht jedoch noch aus. Ziel des Bezirks Tempelhof-Schönebergs ist es im Konsens mit den Bürgerinnen an diesem Standort ein sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähiges städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist, für die Nachnutzung zu entwickeln. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.5 "Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas"**
		13.2	**Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung** **Plangebiet als Grünfläche**	Wir fordern, dass dort hauptsächlich Grünflächen entstehen. In Friedenau fehlen ca. 210.000 m² (21 ha) wohnungsnahe Grünanlagen.	Für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf wurden in der Vergangenheit seitens des Eigentümers (DB AG) bereits mehrere Vorschläge entwickelt, welche nicht den Entwicklungszielen des Bezirks entsprachen. Der BVV-Beschluss Drs. 1212/XVIII vom 28.10.2009 ist der Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung als Wohnbaufläche und die Durchführung einer Perspektivenwerkstatt. Die Perspektivenwerkstatt wurde als offenes Werkstattverfahren konzipiert. Es bestand die Möglichkeit mit den Anwesenden alle Planungsalternativen zu diskutieren. Dabei wurde deutlich, dass sich die Mehrheit der Anwesenden grundsätzlich für eine (Wohn-)Bebauung auf der Fläche und nicht für die Anlage einer Parkanlage/Grünfläche ausspricht. Das Gebiet war bahngenutzt und bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Erst durch den Verkauf der Fläche an einen privaten Investor und die Aufstellung des Bebauungsplans, wird die Fläche öffentlich nutzbar gemacht. Es sollen neben Wohnungen notwendige Infrastrukturen wie Grünflächen, Spielplätze, Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Insbesondere der Wohnungsneubau entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung sowie den Zielen des StEP Wohnen 2025. Aufgrund eines

					erheblichen Bevölkerungszuwachses in Berlin ist sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren stetig gestiegen. Da der Wachstumstrend wahrscheinlich auch langfristig anhalten wird, ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg daran interessiert, geeignete Flächen der Wohnnutzung zuzuführen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**
14	**Bürger 14 mit Schreiben vom 21.7.2014**	**14.1**	**Auflockerung der Lärmschutzbebauung**	Ich habe nun ein paar Anmerkungen/Befürchtungen, die ich auf diesem Wege gerne einreichen möchte: - Ein durchgängiger Gebäuderiegel im Norden würde - aufgrund der Länge - dem baulichen Charakter dieses Bezirks stark widersprechen. Eine bauliche Auflockerung wäre daher wünschenswert.	Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmemissionen langfristig stark belastet wird, weshalb eine Lärmschutzbebauung nach derzeitigem Stand der Technik alternativlos ist. Die Vereinbarung der erforderlichen Lärmschutzwirkung und einer gewünschten städtebaulichen Auflockerung wird im weiteren Verfahren geprüft. Die für die weitere Planung favorisierte Variante 2 (Entwurf czerner, göttsch architekten) sieht eine starke Gliederung der Randbebauung zur Autobahn vor. Sie ist architektonisch zu präzisieren. Die Gliederung des Baukörpers entlang der Autobahn wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.
		14.2	**Höhe baulicher Anlagen**	- Die Geschosshöhe sollte wie bei dem Gebäudebestand im Süden auf maximal sechs Etagen insgesamt festgelegt werden. Eine Abweichung nach oben sollte nur im Bereich Hauptstraße möglich sein.	Neubauten werden heute in der Regel mit geringeren Geschosshöhen realisiert als es bei den historischen Bestandsgebäuden üblich ist. Neubauten mit 6 Vollgeschossen erreichen daher trotz Niveausprung die gleiche Firsthöhe wie Bestandsgebäude (Altbau) mit 5 Vollgeschossen. Die geplante Bebauung ist daher trotz des Niveauunterschieds nur unwesentlich höher als die tiefer gelegene Bestandsbebauung Friedenaus. In der Planvariante Nr. 2 wird die Firsthöhe der Bestandsgebäude Bennigsenstraße von der Oberkante der geplanten 5-geschossigen Bebauung aufgenommen. Nur die stark nach Norden versetzten Staffelgeschosse überschreiten die Firsthöhe der Bestandsbebauung. Bei Abständen zwischen ca. 30 m und 60 m zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung wird nicht davon ausgegangen, dass

					die Wohnqualität in den Bestandsgebäuden eingeschränkt wird.
		14.3	**Verbreiterung der Brückenbauten**	- Eine Verbreiterung der Brückenbauten über die Hauptstraße sollte ausgeschlossen werden, da die bisherige Brücke schon einen sehr negativen Einschnitt darstellt.	Eine Verbreiterung der Brückenbauten ist nicht geplant. Vielmehr wird im weiteren Verfahren der Rückbau nicht mehr benötigter Brückenkonstruktionen geprüft.
		14.4	**Kreuzung Hauptstraße/ Rubensstraße**	- Es sollte eine Lösung für die Kreuzung Hauptstraße/Rubensstraße gefunden werden, um dort nicht einen zweiten Haupt-Unfallschwerpunkt neben dem Innsbrucker Platz zu schaffen.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Ebenso wird das bereits vorliegende Verkehrsgutachten weiter konkretisiert. Dabei wird auch die Kreuzungssituation Hauptstraße/Rubensstraße bewertet und mit den für Verkehr zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die genaue Ausgestaltung der Erschließungssituation wird im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
		14.5	**Stellplätze für den Einzelhandel**	- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche, um Parkplätze für den Einzelhandel zu schaffen, sollte unbedingt verhindert werden.	Nach derzeitigem Planungsstand sind die Stellplätze für den Einzelhandel in Tiefgaragen vorgesehen.
15	**Bürger 15 mit Schreiben vom 21.7.2014**	**15.1**	**Kreuzung Hauptstraße/ Rubensstraße**	Nachfolgend übersende ich Ihnen meine Bedenken: Die neu entstehende Kreuzung in der Verlängerung der Rubensstraße halte ich als Schulweg zur wiederzubelebenden Waldenburg(grund?)schule für zu gefährlich. Der Innsbrucker Platz ist bereits sehr gefährlich, es wird dort viel zu schnell gefahren (weshalb im Laufe dieses Jahres auch eine Blitzeranlage aufgestellt werden soll), unter der S-Bahn-Unterführung beschleunigen die Autos und müssen dann schon wieder halten.	Sowohl der städtebauliche Entwurf wie auch das bereits vorliegende Verkehrsgutachten werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Dabei wird auch die Kreuzungssituation Hauptstraße/Rubensstraße näher untersucht und bewertet, auch unter dem Gesichtspunkt der Überquerung der Hauptstraße für die Grundschüler. Die genaue Ausgestaltung der Erschließungssituation wird im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
		15.2	**Tempo 30 Zone**	An dieser Stelle sollten sich die politisch Verantwortlichen überlegen, ob nicht eine Tempo-30-Strecke sinnvoll wäre, um auch die Lärmbelästigung - wenn das überhaupt spürbar ist - zu reduzieren. Schön wäre es, wenn im Rahmen der Bebauung auch der Innsbrucker Platz mit berücksichtigt und sicherer gestaltet werden kann.	Die Lärmbelastung durch die Hauptstraße muss im Rahmen der Umweltprüfung, die für das Bebauungsplanverfahren vorgeschrieben ist, mit untersucht und bewertet werden. Die daraus entstehenden Ergebnisse sind für das neue Kerngebiet an der

					Hauptstraße zu berücksichtigen. In welcher Form das seinen Niederschlag findet, wird im Umweltbericht und in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt und bei notwendigen Maßnahmen auch über Textliche Festsetzungen und evtl. über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag im weiteren Verfahren gesichert. Ob eine Geschwindigkeitsbegrenzung aus Gründen des Lärmschutzes realisierbar ist, wird im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Verkehrslenkung Berlin geklärt. Da der B-Plan in einer sehr frühen Bearbeitungsphase ist, kann hierüber noch keine abschließende Entscheidung getroffen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die ebenfalls angekündigt wird, wird dieses Ergebnis ausführlich in der Abwägung dargelegt.
		15.3	**Verbreiterung der Brückenbauten**	Die Verbreiterung der Unterführung zugunsten einer neu anzulegenden Grünfläche, wie in einer der beiden Varianten, halte ich auch für falsch, denn die Unterführung ist jetzt schon eher eine dunkle Angstzone.	Eine Verbreiterung der Brückenbauten ist nicht geplant. Vielmehr wird im weiteren Verfahren der Rückbau nicht mehr benötigter Brückenkonstruktionen geprüft.
16	**Bürger 16 mit Schreiben vom 17.7.2014**			Zunächst ist zu vermerken, dass wir die vorgezogene Plan-Auslegung absolut als positiven und lobenswerten Verfahrensschritt begrüßen. Nur durch das bisherige und hoffentlich weiterhin transparente Verfahren könnte bei aller noch bestehenden Skepsis mancher Friedenauer eine sachliche Unterstützung des Vorhabens befördert werden, und noch vorhandene Kontra-Haltungen könnten sachlich zum Positiven gewendet werden. Diese positive Stimmung ist - in Berlin rundumgesehen - keine Selbstverständlichkeit, da manch Anrainer dieses Gelände als schöne Brache, Nichtwohnbauland und potentielle Grün- und Ausgleichsfläche gesehen hat, also eigentlich für eine Nichtbebauung plädierte. Um die "Pro"-Stimmung zu bewahren, muss eine ehrliche Transparenz und breite Einflussnahme weiterhin gewahrt bleiben. Nur so können Vorstellungen und vor allem Anregungen der Friedenauer wirksamen Eingang in die Planung finden - und die Akzeptanz des Projektes aufrechterhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		16.1 **16.2**	**Zugang zu Informationen im Internet** **Konkretisierung**	Insofern ist es auch gut, dass die 2 Entwürfe nicht als fertig hingestellt werden, sondern "Konzepte" sind, und zudem in 2 Varianten dargelegt werden. Es ist also noch nichts "festgezurrt". **Allgemein** Zur angemessenen Beurteilbarkeit der Auslegung fehlen allerdings jedoch ergänzende Unterlagen wie : - Schall-/ Lärmschutzgutachten - Verkehrsgutachten - Bodenkontaminationen Es fehlen vor allem aber - die städtebaulichen Kennzahlen und Quantifizierung der Baumassen und Nutzungsanteile beider Entwürfe! Ohne diese Zahlenwerte, Wohnungsangaben, Massen und Flächenvergleichswerte würde keine Jury herkömmlicher Wettbewerbe vorgelegte Entwürfe beurteilen! Auch wenn solche Daten noch kein Qualitätsgarant sind, so sind sie doch genauso wie Zeichnungen Teil des Bewertungsrahmens - zumal wenn die Zeichnungen zunächst noch Chiffren sind. Diese fehlenden Unterlagen sowie die Beantwortung der nachstehenden Fragen verhindern eine abschließende Beurteilung durch die Unterzeichner.	Die frühzeitige Beteiligung diente vor allem dazu, zwei Varianten vorzustellen, um ein Votum für eine der Varianten zu erhalten und diese dann für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans zur Grundlage zu nehmen. Die Gutachten, die teilweise schon vorliegen, sind jedoch nicht auf die Variante der Auswahl abgestimmt. Da beide Varianten gerade in der Aufteilung und Verortung der Grünflächen und auch in der Baukörperstellung erhebliche Abweichungen haben, sind die Gutachten erst noch anzupassen, damit keine falschen Aussagen die Öffentlichkeit irritieren und es zu falschen Annahmen kommt. In dieser frühen Phase des Bebauungsplans kann die gewünschte Tiefe der Bearbeitung noch nicht dargestellt sein. Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Dabei werden auch die konkreten städtebaulichen Kennzahlen ermittelt. Ebenso werden die bereits vorliegenden Gutachten weiter konkretisiert und ggf. weitere Fachgutachten erstellt. Diese werden spätestens im Rahmen der später erfolgenden öffentlichen Auslegung im Internet und im Stadtentwicklungsamt zur Ansicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Zudem wird über die zu erstellenden Gutachten sowie Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Aspekten eine weitere Konkretisierung der Gutachten und auch der Umweltprüfung stattfinden. Die Ergebnisse werden in einen Umweltbericht einfließen, der ebenfalls der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt wird. Ziel ist es, mit diesem frühzeitigen Beteiligungsschritt das

			der Planung, Verfahrensbedenken	Wir sind der Ansicht, dass dadurch auch den BVV-Abgeordneten keine endgültige Entscheidung möglich wird, und sich auch für den Investor damit noch fundamentale Fragen für eine endgültige Invest-Entscheidung stellen. Es fehlen ebenfalls Plandarstellungen für: - die vorgesehene Parzellierung bzw. zumindest ein grobes Konzept hierzu, da dies ein wesentlicher Aspekt der Mischung der Wohnungen und der Beteiligung verschiedener Bauträger Gruppen und Wohnungsbaugesellschaften sind. - konzeptionelle Angaben und zumindest ein Grob-Konzeptplan der Stellplätze der Bebauung ... also ein schematischer Untergeschossplan - ebenso ein Konzept der Anlieferung (denn dies ist z.B. bei "Edeka"/Handjerystraße doch recht problematisch geworden) - Rück-Ansicht der Entwürfe von der Wexstraße aus gesehen Nachfragen und Hinweise der Unterzeichner zu den vorstehenden Punkten wurden von einem Mitarbeiter mit dem Verweis, diese doch schriftlich zu stellen, nicht beantwortet. **Verfahrensbedenken** Es ist unverständlich, dass offenbar ohne die Grundlagen vorher genau abgeklärt zu haben, sehr dicht (6.00m) an die Güterbahnlinie herangeplant wird. Statt die Parameter hierzu geklärt zu haben, plant man also zunächst blauäugig einen Sandkastenentwurf, der, wenn die wirklichen Parameter und Probleme auf den Tisch kommen, nichtig sein kann - wenn hier ggf. 10 oder gar 12 m Abstand (wegen allg. Sicherheit/ Körper-Bodenschall/Feinstaub/Gründung/Abstandsflächen-nachweis etc.) erforderlich würden, und in der Folge die gesamte Geometrie der städtebaulichen Anordnung "platzt"! Wir haben ein "Rundschreiben" von Bürger (…) übergeben;	Votum der Öffentlichkeit bezüglich der städtebaulichen Grundidee einzuholen. Der ausgewählte städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Die Konkretisierung und die anhängigen gutachterlichen Untersuchungen decken sowohl die in der Stellungnahme angesprochenen Belange ab, berücksichtigen aber noch weitere Aspekte. Da es sich bei dem Bebauungsplan 7-68 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Detailplanung und Ausgestaltung auch nicht im Detail in den B-Plan zu übernehmen. Jedoch werden im weiteren Verfahren auch die aufgeführten Fragen, vor allem zur Nutzungsausweisung, zu den Stellplätzen, zur Anlieferung und auch zur Gestaltung der Baukörper, konkretisiert. Bezüglich der Abstandflächen gab es Gespräche mit der Deutschen Bahn AG. Die DB AG akzeptiert die heranrückende Bebauung, entsprechende Dienstbarkeiten werden privatrechtlich geklärt. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Schienenverkehrs auf die geplante Bebauung zu prüfen. Die Umweltprüfung wird nach der Entscheidung über die städtebauliche Grundidee durchgeführt und im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt. Zuvor werden schon im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung die Belange der Bahn und der Umweltbehörden abgefragt und in die weitere Bebauungsplanung eingearbeitet. In der Regel findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB statt, jedoch hat der Gesetzgeber bewusst

				mit der Bitte hierauf doch von Amtswegen einzugehen, damit diese "Einwendungen" oder Bedenken die Bürger nicht irritieren oder auch zu falschen Annahmen führen. Diese "Fachsimpelei" (ob richtig oder nicht) sollte nicht in die "falschen Hälse" kommen und Stimmungen aufreizen, oder den Laien ggf. irreführen. Dagegen sollte der Bezirk unbedingt - ggf. ohne Bürger (…) zu nennen - die Darstellung des Verfahrens quasi als Beantwortung/Richtigstellung der Bedenken von Bürger (…) beantworten und entkräften, und mögliche Irritationen ausräumen. Die Rechtssicherheit der Verfahrensschritte muss dabei nochmals überprüft werden. Sind Bürger (…) diese Einwendungen beantwortet worden? Aufgrund der Brisanz der Verfahrenshürden bitten wir um Kopie dieser Beantwortung!	auf eine Koppelung dieser Rechtsvorschriften verzichtet. Ein zeitlicher oder sachlicher Zusammenhang des Planaufstellungsbeschlusses mit dem Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung besteht nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielen-berg, Kommentar BauGB, § 3 Rn. 19, 4. Zeitpunkt der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung). Prinzipiell sollte die frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, bevor sich die Planung soweit verfestigt hat, dass das Konzept nicht mehr variabel ist. Auch aus diesem Grund kann gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgen, wie z. B. durch die Darstellung von städtebaulichen Entwürfen. Beachtlich ist hierbei, dass darlegungs- und erörterungsfähige Ziele und Zwecke der Planung vorliegen. Der Bezirk wertet grundsätzlich sämtliche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingehenden Stellungnahmen aus und wägt sie ab. Inwieweit der einzelne Einsprechende seine Stellungnahme zusätzlich als Rundschreiben o. ä. in Umlauf bringt, kann der Bezirk nicht beeinflussen. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Verfahren, Aufstellungsbeschluss"**
		16.3	**Votum für die Planvariante 2**	**Zu den Varianten** Die Varianten ähneln sich im Grunde, wobei V 2/Büro Czerner dezidiert begrüßenswerte Einzelheiten und "Bonbons" anbietet : - die Entreesituation an der Hauptstraße mit Atriumkomplex ist gelungen - und eine gute dortige Schallabschirmung - die Platzausweisung in der Achse Lauterstraße ist gut geeignet die Verknüpfung mit "Friedenau 1" zu schalten - die zwei Platzbildungen müssen stärker herausgearbeitet werden - die Verknüpfung des neuen Stadtbereichs mit dem "Bestands-Friedenau", in Achse der Lauterstraße sollte deutlicher gestaltet werden	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Ebenso werden die bereits vorliegenden Gutachten weiter konkretisiert und ggf. weitere Fachgutachten erstellt. Die notwendige Gutachtenerstellung wird sich aus der Umweltprüfung ergeben, Dazu werden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange eingebunden, damit Hinweise auf fehlende oder zu ergänzende Untersuchungen mitgeteilt werden. Die im laufenden Verfahren zu erstellenden Gutachten können Spielräume für eine bauliche Modifizierung

		16.4	**Stadtbild**	- die Zusammenfügung von diesem Platz mit Schulareal, Sportflächen, Jugendfreizeitbereich Perelsplatz .... ist als eigenes Teilprojekt auszuarbeiten, damit ein für beide Stadtbereiche vernetzender Kern entsteht. Die direkte Wege-Anbindung zum S-Bahnsteig (Innsbrucker-Platz) ist notwendig (wie in V2) und konkret durch zu entwickeln. **Einwendungen/Bedenken/Fragen** Auch wenn nicht unmittelbare Entwurfsaufgabe, so sollte doch gemäß den "Friedenauer 10-Punkten" eine Gestaltung und Aufwertung des Durchganges der Handjerystraße als Teilprojekt konkret ausgearbeitet werden. Die städtebauliche Ansicht der nördlichen Rückseite zur Wexstraße ist zu überprüfen - wird dies eine fensterlose Wand? - wie wird das gegliedert? ..... hier darf keine Rückwand auf 700 m Länge entstehen. Eine Wilmersdorfer-"Prora" -Wand ist nicht akzeptabel! Es ist bislang keine Struktur "Friedenau-typischer" Vorgärten erkennbar.	aufweisen, welche nach einer sachgerechten Abwägung auch genutzt werden. Sowohl die Eingangs- und Durchgangssituation an der Handjerystraße als auch die Ausformulierung der Bebauung zur Wexstraße sind noch in der Diskussion und werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Es ist allerdings zu erwarten, dass die Bebauung an der Bahnseite nicht durch Öffnungen unterbrochen werden kann, da sie auch als Lärmschutz für den Innenbereich notwendig ist. Denkbar sind jedoch Glaswände oder Wintergärten als optische Zäsuren. Gemäß Konsenspunkt 4 ist die Lärmschutzbebauung zur Bahn in seiner Gestaltung qualitätvoll auszubilden. Eine ungegliederte fensterlose Wand ist nicht zu befürchten, da bei der Tiefe der Baukörper eine ausreichende Belichtung nur durch beidseitige Anordnung mit Fenstern erreicht werden kann. Weitere Notwendigkeiten werden mit den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens und der architektonischen Ausformulierung in Einklang zu bringen sein. Der Bebauungsplan wird dann entsprechende Festsetzungen vorsehen. Zur inneren Erschließung um die zentrale öffentliche Grünfläche in Variante 2 sind zwischen Gebäuden und Privatstraße begrünte Vorgärten im Bebauungsplan vorgesehen.
		16.5	**Öffentliche Zugänglichkeit, Wohnfolgeinfrastruktur**	Die Aufteilung zwischen öffentlichem und privatem Grün ist ebenso unklar. Welche Flächen sind den Friedenauern öffentlich zugänglich und nutzbar? Wer pflegt diese "öffentlichen" Flächen? Die inneren Erschließungsstraßen und Wege werden offenbar vom Investor BÖGE AG erstellt. Wer unterhält späterhin diese Infrastruktur, und ist garantiert, dass diese allgemein jedem Bürger zugänglich und nutzbar bleiben?	Die genaue Festlegung der öffentlichen und privaten bzw. öffentlich begehbaren privaten Flächen erfolgt bei der weiteren Konkretisierung des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs. Nach derzeitigem Stand werden öffentliche Grünflächen und Spielplätze im Bebauungsplan ausgewiesen sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung. Diese Flächen sollen vom Grundstücksentwickler erstellt und danach dem Bezirksamt zur öffentlichen Nutzung übergeben werden. Die Qualität der öffentlichen Grünflächen soll durch Pflegevereinbarung mit dem Grundstücksentwickler sichergestellt werden. Die

					Erschließungswege und Plätze sollen im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Sie bleiben Privatbesitz. Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge sowie Taxen soll Fahrrechte erhalten. Welche Folge- und Unterhaltskosten durch den Investor übernommen werden müssen, werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt und durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert. Hierzu wird es noch Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt geben.
		16.6	**Baudichte**	Die städtebaulichen Kennzahlen GFZ/GRZ müssen auf das Netto-Bauland - nämlich die ausgewiesenen Grundstücke/Parzellen bezogen - berechnet werden - nicht INSGESAMT auf das gesamt Brutto-Bauland von 64.000 qm (bei GFZ 1,5 dann die bekannten ca. 100.000 qm BGF). Diese Berechnung auf eine Brutto-Baulandfläche ist städtebaulich nicht korrekt - bzw. auch nicht in Relation zu setzen mit der mittleren GFZ von Friedenau, die eben auf Nettobauland (bzw. die einzelnen Grundstücke jeweils) berechnet wird. Friedenau hat nach geltenden Planungsrecht/Baunutzungsplan von 1958/60 nur GFZ=1,2 und GRZ= 0,3. Nach FNP 2006 ist ein W1-Gebiet mit einer GFZ -Festsetzung über 1,5 und GRZ 0,4 avisiert. Die reale in den einzelnen Baublöcken gemittelt variiert durch die "Dichte" des Bestandes der Gründerzeitbauten zwischen 1,5 bis 2,4! Dieses ist jedoch bezogen auf NETTO-Bauland - also ohne Einbezug öffentlicher Grün-, Straßenräume und Plätze-Flächen! Würden diese einbezögen würde der GFZ-Quotient wohl auf ca. 1,0 reduziert sein. Umgekehrt wird die GFZ der Neu-Baukonzepte mit 1,5, und dabei auf das Brutto-Bauland (64.000 qm) avisiert, was nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen wohl einer (real vergleichbaren) GFZ von ca. 2,2 bis 2,6 nahekommt - also eigentlich nicht zulässig ist. Diese erhöhte GFZ ist bislang nicht dargelegt oder gar als Ausnahme begründet worden!	Die Angabe der städtebaulichen Dichte in Form einer gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl von 1,5 i. V. m. einer max. Geschossflächen von ca. 100.000 m² basiert auf den Ergebnissen der Perspektivenwerkstatt und orientieren sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Die Ermittlung einer baugebietsbezogenen Geschossflächenzahl ist in diesem frühzeitigen Planungsstadium noch nicht möglich. Erst nach Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs kann zwischen öffentlichen, privaten bzw. öffentlich begehbaren privaten Flächen unterschieden werden. Eine endgültige baugebietsbezogene Darstellung der städtebaulichen Dichte wird im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt. Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für das weitere Friedenau die benannten Nutzungsmaße, für die direkt südlich angrenzende Bennigsenstraße jedoch eine GFZ von 1,5 sowie eine Anzahl von 5 Geschossen aus. Auch der reale Bestand in Friedenau weicht von diesen gesetzlichen Vorgaben ab. Die städtebauliche Dichte liegt in den Bestandsgebieten gemäß Umweltatlas Berlin (Karte 6.09 städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl) zwischen einer GFZ von 1,5 und 3,0. Daran wird sich die Ausgestaltung der Bruttobauland GFZ vom 1,5 in den Baufeldern (Nettobauland) des Bebauungsplans auch orientieren. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.7 "Baudichte"**
		16.7	**Ruhender Verkehr**		

		16.8 **16.9**	**Aufwertung Handjerystraße** **Nutzen für die Allgemeinheit**	**Ruhender Verkehr** Es muss gesichert werden, dass die Neubebauung ausreichend mit eigenen neuen Stellplätzen ausgestattet wird, damit dieser neue "ruhende Verkehr" nicht "Friedenau-ALT" noch zusätzlich überlastet. Selbst wenn durch die gute ÖPNV-Anbindung an diesem Standort das Auto nicht ständig genutzt wird, so hat doch bald jede Familie zumindest für die Wochenenden ein Kfz, das auch an den Wochentagen geparkt werden muss! Statt jedoch Stellplätze den Wohnungen fest zuzuordnen (die sich mancher Käufer oder Mieter dann ggf. "nicht leistet" und nicht zum Kauf- oder Mietvertrag hinzunimmt, dann aber in die Nachbarschaftsstruktur drängt), sollte ein offenes Stellplatzsystem angeboten werden, das möglichst kostengünstig mit Vignette zugänglich, "intelligent" organisiert wird (z. B. über Smartphone auffindbaren Stellplatz 1 Garagenbereich) und damit eine wechselnde Mehrfach-Nutzung über den Tageszyklus erlaubt, und somit auch Entlastung und Reserve für "Bestands-Friedenau" anbietet. Dies bringt bessere Auslastung und mehr Benutzerfrequenz und damit eine größere BesucherSicherheit in diese Garagen. **Umfeldmaßnahmen** Ein essentielle Forderung aus den Werkstätten war, im Zuge des Vorhabens die verwahrlosten Unterführungen der Handjerystraße zur Wexstraße hin, als auch die Westseite der Hauptstraße zum Innsbrucker Platz komplett mit Licht, Säuberung und ergänzender Gestaltung aufzuwerten, ähnlich vglb. Beispiele in Charlottenburg! Dies muss Teil der städtebaulichen Vereinbarungen werden. **Zusatzfrage: Was "gewinnt" hieraus der Bezirk und Friedenauer?** Wir möchten noch geklärt wissen, wie dem Umstand Rechnung getragen wird, dass das Baugelände aus ehemaligem Gemeindebesitz hervorgegangen ist und nur zu den übergeordneten Zwecken des Bahnbetriebs einst in	Die Verortung, der Zuschnitt der konkreten Baufelder und die Anzahl der Wohneinheiten werden erst im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen. Die endgültige Anzahl der Wohneinheiten ist jedoch entscheidend für die Annahmen, welche im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen zugrunde gelegt und für die Anzahl der Stellplätze herangezogen werden. Ungeachtet dessen, sollen gemäß Konsenspunkt Nr. 2 ausreichend Stellplätze für die Neubebauung geschaffen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird und kein Parksuchverkehr im Umfeld entsteht. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen "intelligenten Systeme" sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, werden aber bei der weiteren Entwicklung des Gebiets berücksichtigt. Gemäß Konsenspunkt Nr. 8 ist die Aufwertung der städtebaulichen Situation der Handjerystraße eine essentielle Maßnahme. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft, welche Maßnahmen vor Ort sinnvoll und umsetzbar sind und zu welchem Zeitpunkt dies erfolgen wird. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Auf die Entscheidung der DB AG, die Fläche für die die bahnbetriebliche Nutzung bereits aufgegeben wurde, an einen privaten Investor zu veräußern, hatte der Bezirk Tempelhof-Schöneberg keinen Einfluss. Das Ziel des Bezirks Tempelhof-Schönebergs ist es nunmehr im

				Staatsbesitz überführt wurde, der nun nach der Privatisierung der Bahn als zu Bahnbetriebszwecken nicht mehr benötigtes Gelände veräußert wird. Das ist zwar juristisch wohl nicht zu beanstanden, doch steht es den Verfahrensbeteiligten gut an, wenn sie auch einen Ausgleich für den daraus folgenden Verlust für die Gemeinde schaffen. Da mit dem Güterbahnhof ein Grundstück des Bundes, also ein Stück Gemeinbesitz aller Bürger gewinnbringend veräußert wird, und Spekulationsgewinne erzielt werden, bitten wir um Auskunft des Bezirkes, welcher Zu-Gewinn für unseren Bezirk (abgesehen von den ideellen Vorteilen einer Erweiterung von Friedenau, Zuzug neuer Bewohner und allgemeinem Impuls für Gewerbe und auch den Markt am Breslauer Platz) in Form von 1. Infrastruktur, und 2. konkreter Finanzeinnahmen durch die Schaffung des Planungsrechtes für dieses Vorhaben rechnerisch realisiert wird - und welche allgemeinen Stadtraum-Aufwertungen wie Baumpflanzungen, Spielplatzerneuerungen, Brunnenanlagen und Restaurierung von Grünanlagen, z.B. die des Perelsplatzes incl. des dort verwahrlosten ehemaligen Toiletten-Häuschens, ermöglicht werden. Die Unterzeichner dieser Stellungnahme begrüßen das Bauvorhaben, weil es das Wohnungsangebot in Friedenau auf eine Weise erweitert, die willkommen ist. Dies wurde einerseits durch das Beteiligungsverfahren selbst ermöglicht, andererseits aber auch durch die Berücksichtigung der von den Bürgern vorgetragenen Inhalte. Wir bitten um Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte, Fragen und Einwendungen im Sinne eines weiteren guten Projektfortschrittes. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme zu unseren Fragen und Hinweisen, und einen wirklichen Konsenses für den Konsensplan. Dieser scheint uns bis lang nur plakativ so benannt.	Konsens mit den Bürgerinnen an diesem Standort ein sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähiges städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist, zu entwickeln. Aus diesem Grund ist ein Anteil des geplanten Wohnraums gemäß Konsenspunkt Nr. 5 für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen vorgesehen. Die Sicherung dieses Anteils erfolgt durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB. Hierdurch soll der angespannte Wohnungsmarkt entlastet werden. Die Regelungen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags sowie die Größe des Anteils an preiswertem Wohnraum werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit dargelegt. Durch die im Plangebiet neu entstehenden öffentlichen Grünbereiche sowie den öffentlichen Spielplatz kann ein positiver Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung geleistet werden, wenngleich durch die Größe der Grünflächen das bestehende Defizit nicht reduziert werden kann. Durch die lärmabschirmende Bebauung können jedoch unverlärmte Freiflächen entwickelt werden sowie bestehende Freiflächen, wie der Perelsplatz werden durch die zukünftig ruhigere Lage aufgewertet. Welche weiteren Maßnahmen vorgesehen und realisierbar sind, wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.5 "Wertsteigerung, Bodenrichtwertatlas"**
17	**Bürger 17 mit Schreiben vom 22.7.2014**	**17.1**	**Verfahren**	A. Verfahren Es ist nicht selbstverständlich, dass sich ein Investor bereitgefunden hat, einem gleichfalls nicht selbstverständlichen Ruf der Bezirkspolitik zu folgen, um in einem vorgeschalteten Werkstattverfahren die Vorstellungen und Wünsche der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

				erkunden, wenn es um die Bebauung eines noch unerschlossenen Nachbar-Areals geht. Doch wird sich diese Vorgehensweise für alle Beteiligten auszahlen. Denn die Vorlage der beiden Planungsvarianten zum Masterplan für das ehemalige Güterbahnhofsgelände hat gezeigt, dass Anregungen aus einem solchen Verfahren sinnvoll umgesetzt werden können. Das schafft Akzeptanz bei den zukünftigen Nachbarn der Neuankömmlinge. Es schafft Kompetenz in der Bezirkspolitik, die beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefragt ist. Es schafft Wissen um marktfähige Inhalte beim Investor. Und es schafft bei den Architekten ein Gespür für diejenigen Gestaltungsideen, die vermutlich auch von den zukünftigen Nutzern favorisiert werden. Dazu möchte ich vorab meinen Glückwunsch aussprechen.	
		17.2	**Votum für die Planvariante 2**	**B. Inhaltliche Bewertung** Beide Entwürfe haben neben den Vorgaben auch Anregungen berücksichtigt. In meiner Bewertung möchte ich der Planungsvariante II den Vorzug geben, weil sie der Idee "Friedenau weiterbauen" näher kommt. 1. Sie ordnet das Grün den Wegen und Innenbereichen zu und vermeidet so eine diffuse Parkillusion. 2. Sie löst die Eingangssituation mit dem Atrium am Innsbrucker Platz attraktiver. 3. Sie sieht 2 Plätze vor, die das öffentliche Geschehen zu dezentralisieren helfen. 4. Sie gliedert den Bahnriegel durch Zwischenbereiche für Wintergärten und Balkone. 5. Sie variiert die dreiseitigen Blöcke durch unterschiedliche Öffnungsseiten. 6. Sie sieht als Option eine Verbindung zum S-Bahnhof vor.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein.
		17.3	**Aufwertung Handjerystraße**	**C. Anregungen** 1. Die Eingangssituation an der Handjerystraße sollte deutlicher ausgeführt werden. An diesem westlichen Teil sollte der Bereich Spiel und Sport besondere Betonung finden. Zwar sehen hier beide Entwürfe bereits eine Kita und einen Spielplatz vor. Es sollte aber auch der	Die im Werkstattverfahren entwickelte Position öffentliche Funktionen zwischen Handjerystraße und Lauterstraße zu konzentrieren hat bei der weiteren Bearbeitung der städtebaulichen Rahmenpläne partiell Eingang gefunden (vgl. Konsenspunkte 6-9) und muss noch weiter konkretisiert werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren

				Sportbereich der Bergius-Schule einbezogen werden was allerdings nur als Option ausgewiesen werden kann, denn hier ist die Bezirkspolitik gefordert.	sind entsprechende Festsetzungen zur sozialen Infrastruktur, zum Städtebau und zur Erschließung zu treffen.
		17.4	**Weitere Konkretisierung**	2. Die vorgesehenen Plätze sollten noch weiter ausgeführt werden. Dabei sollte jeder seine individuelle Gestaltung erfahren, der westliche mehr funktional, der östliche mehr botanisch zur Ruhe führend. Für den westlichen Platz mit seiner Anbindung an Kita und Spielplatz sollte auch noch die Anknüpfung an einen Seniorenbereich gesucht werden, wo gemeinschaftliche Grünpflege praktiziert werden könnte. Der östliche Platz in seinem botanischen Schmuck könnte auch einen kleinen Brunnen erhalten.	Im weiteren Verfahren ist auch ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen, in dem die Ausgestaltung der Plätze, der Grünbereiche und der Spielplätze dargestellt wird. Entsprechende Festlegungen sind im städtebaulichen Vertrag vorzunehmen.
		17.5	**Öffentliche Zugänglichkeit**	3. Die Organisation der Grünflächen sollte stärker sichtbar werden. Welche Bereiche sind für (private) Vorgärten vorgesehen, die eventuell auch gemeinschaftlich gepflegt werden können, etwa im Bereich des Mehr-Generationen-Wohnens und Betreuten Wohnens oder auch des "Studentenwohnbereichs" als Angebot zur Kommunikation? Welche Bereiche sind öffentliches Grünland? Sind Bäume als Wegebegleiter und plätzemarkierende Schattenspender vorgesehen? Für diesen Fall müssten die vorgesehenen Standorte bei der Unterkellerung Berücksichtigung finden, indem sie über jeweils eigene Schächte Zugang zum Grundwasser erhalten.	Erst nach Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs kann zwischen öffentlichen, privaten bzw. öffentlich begehbaren privaten Flächen unterschieden werden. Ebenso wird die Qualifizierung der Freiflächenplanung Teil des weiteren Verfahrens. Die Ergebnisse der Qualifizierung und der Nutzungsverteilung zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingehen und im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
		17.6	**Anbindung Lauterstraße**	4. Der Zugang Lauterstraße sollte nicht einfach als Rampe, sondern als Spazierweg gestaltet werden, um zu einer Fußgängernutzung in beide Richtungen einzuladen, wodurch das Neubaugebiet an das alte Friedenau angeschlossen werden kann. Dieser Spazierweg sollte sichtbar zur Nutzung beider Plätze einladen. Das kann zusätzlich zur Bepflanzung durch das Aufstellen von historischen Bahnbetriebsteilen erreicht werden, etwa durch Schilder, Weichen und Signale, um an den Güterbahnhof zu erinnern.	Die Qualifizierung der fußläufigen Erschließung und der Freiflächenplanung wird Teil des weiteren Verfahrens. Die konkrete Gestaltung der Freiflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, die Grundzüge der Freiflächengestaltung können jedoch im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.
		17.7	**Belange Einzeldenkmal**	5. Aus diesem Grund sollte auch das	Die architektonische Ausgestaltung der neuen Gebäude sowie der Bestandsgebäude wird im weiteren Verfahren

				Bahnbetriebsgebäude auf dem Gelände in die Gestaltfindungsüberlegungen einbezogen werden. Da die Bundesbahn dieses Gebäude für ihren Betrieb weiter benötigt, sollte die Bundesbahn aufgefordert werden, an dieser Stelle das Funktionieren und die Geschichte des ehemaligen Güterbahnhofs zu dokumentieren und mit einem Denkmal ehren, und natürlich auch bezahlen. Hier ist der Einsatz von Bezirkspolitik und Investor gleichermaßen gefordert, um die Bahn zum Handeln zu bewegen. Schließlich hat die Bahn das Gelände einstmals nicht erhalten, um durch eine spätere Veräußerung daraus einen Gewinn zu erzielen. Somit ist sie der Gemeinde einen Ausgleich für den Verlust an Gestaltungsmöglichkeit schuldig.	stattfinden. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wird geprüft, inwieweit die Geschichte des Ortes in dem neuen Entwurf dokumentiert werden kann. Mittelfristig steht das Bahnbetriebsgebäude für bahnfremde Nutzer jedoch nicht zur Verfügung.
		17.8	**Straßennamensgebung**	6. Aus diesem gleichen Grund der Identitätsstiftung und des Anschlusses an das alte Friedenau sollten die Erschließungsstraßen solche Namen erhalten, die einen Bezug zum ehemaligen Güterbahnhof haben. So könnte die nördliche Straße "Am Alten Güterbahnhof" heißen, die südliche "An den Pferdeställen", denn in der angrenzenden Lauterstraße befand sich einst die mit Pferden betriebene Güterpost. Und die Achse in der Verlängerung der Lauterstraße könnte den Namen "Stellwerkstraße" tragen.	Die hier vorgeschlagenen Hinweise sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, werden aber bei der weiteren Entwicklung des Gebiets mit den zuständigen Fachämtern und den politischen Gremien diskutiert und als Anregung eingebracht.
		17.9	**Ruhender Verkehr**	7. Die ausschließlich unterirdisch bereitgestellte Parkplatzfläche sollte so ausgelegt sein, dass sie über den Bedarf der Güterbahnhofsbewohner hinaus auch den bestehenden Stellplatzbedarf der Alt-Friedenauer abdeckt. Bekanntlich gibt es besonders in den Abend und Nachtstunden eine große Stellplatznot in Friedenau. Dazu sind intelligente Systeme einzusetzen, die sowohl der Wirtschaftlichkeit als auch der nachbarschaftlichen Koexistenz von Alt- und Neufriedenau dienen können.	Gemäß Konsenspunkt Nr. 2 sollen ausreichend Stellplätze für die Neubebauung geschaffen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird und kein Parksuchverkehr im Umfeld entsteht. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen "intelligenten Systeme" sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sind jedoch längst Lebenswirklichkeit (z. B. carsharing) und können auch im Planungsgebiet umgesetzt werden.
		17.10	**Planverfahren, Transparenz**	D. Empfehlung Die große Beteiligung bei allen bisherigen Veranstaltungen zur Nachnutzung des Güterbahnhofs hat gezeigt, dass in der Bevölkerung ein großes Interesse an der Gestaltung des	Der Fortgang des hier vorliegenden Planverfahrens wird spätestens im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt werden.

				Areals besteht. Das bedeutet nicht nur, dass die Bevölkerung für die Einladung zur Beteiligung an der Gestaltfindung dankbar ist, sondern auch, dass sie ähnliche Einladungen bei vergleichbaren Projekten vermisst hat. Es besteht in der Bevölkerung anscheinend eine große Unzufriedenheit mit der Art und Weise, wie sich ihr unmittelbares Lebensumfeld verändert, ohne dass sie dazu gehört wird. Es hat sich daher der Eindruck verfestigt, die Entwicklung gehe an ihren eigenen Bedürfnissen vorbei, wofür eine unheilige Allianz von Kapital und Politik verantwortlich gemacht wird. Das zum Güterbahnhof praktizierte Beteiligungsverfahren hat nun gezeigt, dass die Ängste und Besorgnisse der Bürgerschaft in ein Findungsverfahren Eingang finden können. Ich möchte Sie daher dazu auffordern, die bisher praktizierte Form der Bürgerbeteiligung durch das ganze weitere Verfahren hindurch fortzusetzen.	
18	**Bürger 18 mit Schreiben vom 22.7.2014**			Sowohl mit meinem Büro (Bennigsenstr.) als auch mit meiner Wohnung (Hauptstr.) bin ich Nachbarin des Geländes, das bebaut werden soll, und teile Ihnen meine Meinung dazu mit wie folgt:	
		18.1	**Votum für die Planvariante 1**	Ich begrüße die Bebauung, auch wenn 800 Wohnungen aus meiner Sicht zu viel sind, weil dadurch sehr viel Grün, also Bäume geopfert werden müssen. Ich bin für die Variante 1, weil durch die 2. Variante mir noch mehr freie Sicht nach Norden genommen würde.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 10.2 "Votum für die Planvariante 1"**
		18.2	**Wohnformen**	In dem Haus (oder Häusern), das kleine Wohnungen beinhalten soll, schlage ich ein Modell vor, das ich in einer kleinen Universitätsstadt in Schweden kennengelernt habe: dort habe ich ein Haus kennengelernt, das aus vielen kleinen Apartments bestand, in denen hauptsächlich alte Menschen wohnten, aber dazwischen auch jüngere aller Art. Es war von gegenseitiger Rücksichtnahme und Freundlichkeit geprägt. Wenn so ein Haus über 6 oder 7	Ziel der Planung ist es verschiedene Eigentums- und Wohnformen zu ermöglichen. Dabei ist gemäß Konsenspunkt Nr. 5 ein Anteil des geplanten Wohnraums für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen vorgesehen. Die Sicherung dieses Anteils erfolgt durch vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB und Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans. Der B-Plan sieht eine

				Etagen jeweils etwa 4 Wohnungen pro Etage hat und dazwischen auch gemeinsam zu nutzende Räume, stelle ich mir das gut vor.	Angebotsplanung vor. Die von Ihnen gewünschten Aufteilungen können zwar als Anregung dem Investor vorgestellt werden, eine planungsrechtliche Festsetzung in einem Bebauungsplan widerspricht gesetzlichen Grundlagen.
		18.3	**Ausstattung der Freiflächen**	Ansonsten plädiere ich dafür, dass im allgemein zugänglichen Grünbereich auch Tischtennisplatten stehen, die man als Nachbar nutzen kann oder es auch Räume gibt, wo man als Nachbar Tischtennis spielen kann, ein Treffpunkt mit vielleicht Bewirtung und Zeitschriften, die ausliegen etc., für Eltern mit Kindern und überhaupt alle Altersgruppen, nachbarschaftsheimartig also.	Die Qualifizierung der Freiflächenplanung wird Teil des weiteren Verfahrens. Die Anregung Tischtennisplatten in der öffentlichen Grünanlage aufzustellen wird an das zuständige Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet. Ob ein Nachbarschaftsheim in öffentlicher oder privater Trägerschaft im Plangebiet eingerichtet werden kann, wird im Rahmen der Trägerbeteiligung sondiert. Die Ergebnisse der Qualifizierung werden im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.

19	**Bürger 19 mit Schreiben vom 22.7.2014**			Zu den ausgelegten Planunterlagen zur Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf möchte ich gern folgende Einwendungen und Anregungen zur Diskussion stellen:	
		19.1	**Verkehrskonzept**	1. Auch wenn ein Durchgangsverkehr zwischen Hauptstraße und Handjerystraße nicht erwünscht ist, sollte es doch eine öffentliche Erschließungsstraße auf dem Gelände geben. Nur so ist eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit und Auffindbarkeit der Adresse gesichert.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der Entwurf enthält öffentlich zugängliche Erschließungsstraßen sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung die durch das Gebiet führen. Lediglich die Durchquerung des Gebietes für Kfz ist nicht möglich. Weiterhin ist eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen, um das Wohnumfeld nicht zu belasten und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Neubaugebietes zu steigern.
				2. Im Sinne von Lärmschutz und Schadstoffbelastung der Bewohner des Lärmschutzriegels wäre es sinnvoll, eine solche Erschließungsstraße zwischen Bahntrasse und Lärmschutzriegel anzuordnen, den Abstand also entsprechend zu vergrößern.	Eine Verlagerung der geplanten Erschließungsstraße zwischen die Bahntrasse und den Lärmschutzriegel hätte zur Folge, dass lediglich das nördliche Baufeld erschlossen wäre, weshalb diese Lösung derzeit nicht für sinnvoll erachtet wird.

				3. Das hätte zusätzlich den Vorteil, dass die Südseite des Lärmschutzriegels als zum Haus gehörige private Freifläche uneingeschränkt genutzt werden kann und auf der Nordseite eine günstige Erschließung der zwangsläufig kleinen Wohnungen (weil einseitig orientiert) über Laubengänge möglich wäre.	Im Rahmen des weiteren Verfahrens, werden sowohl die Erschließung als auch die Freiflächen- und Gebäudeplanung weiter qualifiziert. Die Ergebnisse der Qualifizierung werden im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
				4. Laubengänge auf der Nordseite des Lärmschutzriegels können zudem die Schallreflexion zur Wexstraße mindern, wenn sie entsprechend gestaltet und begrünt werden.	Gemäß Konsenspunkt Nr. 4 ist die Lärmschutzbebauung zur Bahn in seiner Gestaltung qualitätvoll auszubilden. Die konkrete Ausgestaltung der Fassade wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.
				5. Auch auf dem restlichen Gelände halte ich es für notwendig, eine klare Trennung zwischen privaten und öffentlichen Flächen herzustellen, auch um die Pflege und Instandhaltung der Flächen sicherzustellen. Unklare Zuordnungen führen erfahrungsgemäß dazu, dass sich niemand verantwortlich fühlt.	Erst nach Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs kann zwischen öffentlichen, privaten bzw. öffentlich begehbaren privaten Flächen unterschieden werden. Eine endgültige baugebietsbezogene Darstellung der privaten und öffentlichen Flächen wird im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
				6. Auch die südlichen Wohngebäude sollten über entsprechende öffentliche Verkehrsflächen zugänglich und auffindbar sein.	Die zwischen den Baugebieten geplante Erschließungsstraße bedient sowohl die nördlichen, als auch die südlichen Baufelder. Sie sind derzeit als Private Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.
				7. Einen direkten Zugang zum S-Bahnhof halte ich bei der Lage des Geländes für unabdingbar.	Innerhalb des Rahmenplans, ist eine optionale Verbindung zum S-Bahnhof über eine Brücke enthalten. Inwieweit diese technisch und finanziell umsetzbar ist, wird im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft.
				8. Die vollständige Unterkellerung des Geländes mit Tiefgaragen an einem öffentlich so gut erschlossenen Standort halte ich nicht für notwendig. Viele Bewohner der Innenstadtbezirke haben kein eigenes Auto und möchten (verständlicherweise) auch nicht über einer Tiefgarage wohnen.	Gemäß Konsenspunkt Nr. 2 soll die Ost-West-Verbindung des Gebietes dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Ferner soll die Haupterschließung über die Hauptstraße erfolgen und der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen gebracht, um den öffentlichen Raum nicht weiter zu belasten. Bei einer Begrenzung der zu planenden Stellplätze ist eine Inanspruchnahme der bestehenden Stellplätze im Umfeld zu befürchten, weshalb im Rahmen der Perspektivenwerkstatt ein Konsens für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen erreicht wurde.

		19.2	**Konkretisierung der Planung**	9. Aus den vorliegenden Plänen ist keine eindeutige Parzellierung ersichtlich, die aber für die Sicherstellung der geplanten Diversität der Bauherren (städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen etc.) erforderlich wäre.	Jedoch sieht die Variante 2, die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren als Vorzugsvariante ausgewählt wurde, nur Tiefgaragen im Bereich der Gebäude vor. Die Freifläche und Hauptwegeverbindung soll direkten Bodenbezug haben. Im weiteren Verfahren wird die Planung noch konkretisiert. Die Planungsüberlegungen in diesem frühen Stadium beschränken sich zunächst auf die Darstellung des Gesamtkonzepts. Eine parzellenscharfe Gliederung des Gebietes ist erst nach weiterer Konkretisierung der Planung möglich.
20	**Bürger 20 mit Schreiben vom 22.7.2014**			Aus Sicht von uns Eltern im ehrenamtlichen Engagement für Kinder in Friedenau haben wir folgende Aspekte zu den Entwürfen anzugeben:	
		20.1	**Anteil Grünflächen**	1. Grundsätzlicher Ansatz für die Bebauung des geplanten neuen Wohngebietes Ähnlich wie im angrenzenden Friedenau wäre ein flächenmäßig ähnlicher Anteil, für eine gemeinschaftliche und öffentliche Nutzung, etwa durch Parkanlagen, Freizeit- und Sportanlagen, zu berücksichtigen.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. In der ausgewählten Planvariante sind öffentliche Grünflächen und Spielplätze vorgesehen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, ist die Freiflächenplanung weiter zu qualifizieren.
		20.2	**Umnutzung Trafogebäude**	2. Vorhandenes Trafohaus Lauterstr. Das Trafohaus als Bestandsgebäude wäre aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Schulsportplatz Lauterstr. konkret zu nennen. Hier wäre eine gemeinschaftliche und kiezseitige Nutzung, gerade für Kinder und Jugendliche, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Gemäß Konsenspunkt Nr. 7 wird eine Umnutzung des denkmalgeschützten Trafogebäudes angestrebt. Vorerst wird dieses Gebäude jedoch für die Bahnnutzung benötigt.
		20.3	**Umnutzung Weichenstellergebäude**	3. Bauliche Berücksichtigung auch für die Seite Innsbrucker Platz Auch für die Seite Richtung Innsbrucker Platz wäre für das neue Wohngebiet eine bauliche Berücksichtigung dieses gemeinschaftlichen Ansatzes sinnvoll. Ggf. über das dort vorhandene ehem. Weichenstellergebäude.	Das Weichenstellergebäude konnte nicht erhalten werden. Es wurde zwischenzeitlich durch die DB AG abgerissen.
		20.4	**Verkehrszuwachs**	4. Vermeidung eines Verkehrszuwachses auf Seite der	

			Lauterstraße	Lauterstr. Der in den bisherigen Entwürfen geplante Zugang von der Lauterstr. in das neue Wohngebiet sollte tatsächlich nur über einen Fußgängerweg erschlossen werden. Ein möglicher Zugang für Pkws auch nur zu der geplanten Tiefgarage des Wohngebiets sollte ausgeschlossen bleiben. Wir bedanken uns für die öffentlich zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen und sind gerne bereit bei der weiteren Umsetzung mitzuwirken.	Sowohl in den Konsensplanvarianten, als auch in der ausgewählten Rahmenplanvariante 2 ist an der Lauterstraße nur ein fußläufiger Zugang geplant.
21	**Bürger 21 mit Schreiben vom 22.7.2014**	**21.1**	**Verkehrskonzept**	Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 7-68 möchte ich folgende Anmerkungen machen: - Der Innsbrucker Platz ist eine der unfallreichsten Kreuzungen Berlins. Es sollte unbedingt noch nach Alternativen zu der bisher geplanten Hauptzufahrt zu dem neuen Areal ab Hauptstraße überlegt werden. Ich finde, dass der Verkehr an der Kreuzung Innsbrucker Platz - Haupt- / Rubensstraße fast an seinen Grenzen angelangt ist. Als Radler ist das Passieren dieser Kreuzung in den Hauptverkehrszeiten eine sehr unangenehme Herausforderung.	Gemäß Konsenspunkt Nr. 2 soll die Haupterschließung über die Hauptstraße erfolgen und der ruhende Verkehr großteils in Tiefgaragen untergebracht werden, um den öffentlichen Raum nicht weiter zu belasten. Die weiteren Zufahrtsmöglichkeiten über die Lauterstraße (ohne Kfz-Verkehr) und die Handjerystraße sind aufgrund ihrer Nähe zu schutzbedürftigen Wohngebieten für eine Haupterschließung nicht geeignet. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist nun die Variante 2 als Vorzugsvariante ausgewählt worden. Im weiteren Verfahren muss der städtebauliche Entwurf insoweit konkretisiert werden, dass eine genaue Prognose des zukünftigen Quell- und Zielverkehrs möglich ist. Erst danach kann anhand von Fachgutachten die Kreuzungssituation Hauptstraße/Rubensstraße bewertet werden. Die genaue Ausgestaltung der Erschließungssituation und der Konzepte wird im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt.
		21.2	**Höhe baulicher Anlagen**	- Die traditionelle Gebäudehöhe sollte nicht überschritten werden. Der im Bezirk übliche Gebäudebestand mit max. 6 Etagen sollte respektiert werden.	Neubauten werden typischerweise mit geringeren Geschosshöhen realisiert als es bei den historischen Bestandsgebäuden üblich ist. Neubauten mit 6 Vollgeschossen erreichen daher trotz Niveausprung die gleiche Firsthöhe wie Bestandsgebäude mit 5 Vollgeschossen. Die maximale Gebäudehöhe von 6 Geschossen soll nur im nördlichen Bereich aus Gründen

		21.3 **21.4**	**Ruhender Verkehr** **Stadtbild**	- Parkplätze sollten nur unterirdisch gestattet werden. - Auflockerung des nördlichen Gebäuderiegels wäre von Vorteil. Die Länge des Gebäuderiegels würde den Charakter des Bezirks zerstören.	des Lärmschutzes überschritten werden können. Im südlichen Plangebiet, zur Bennigsenstraße orientiert soll die Neubebauung um ein Geschoss herabgestaffelt werden. Gemäß Konsenspunkt Nr. 2 soll der ruhende Verkehr großteils in Tiefgaragen unterbracht werden, um den öffentlichen Raum nicht weiter zu belasten. Dies berücksichtigt auch der städtebauliche Rahmenplan (Variante 2), der Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein soll. Es ist davon auszugehen ist, dass das Plangebiet langfristig durch Verkehrslärmemissionen stark belastet wird, weshalb eine Lärmschutzbebauung erforderlich ist. In der ausgewählten Variante 2 wird eine aufgelockerte Abfolge von Gebäudeeinheiten vorgesehen. Die architektonische Ausgestaltung der Gebäudeabschnitte wird im weiteren Verfahren geprüft.
22	**Bürger 22** **mit Schreiben vom 22.7.2014**	**22.1** **22.2**	**Verfahren** **Entwurfsvarianten**	Über die Merkwürdigkeiten des Verfahrens ließen sich meine Nachbarn bereits aus. Im Folgenden soll die Gestaltung beleuchtet werden. Das Werkstattverfahren suggerierte die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieser Begriff ist sicherlich weit zu fassen. In diesem Fall wurde allerdings der Planungsprozess vollständig von der Öffentlichkeitsbeteiligung abgekoppelt. Eindeutig und mehrfach formulierte Hinweise der Öffentlichkeit wurden beharrlich ignoriert. Beide Vorschläge wirken uninspiriert und austauschbar. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort fand offenbar nicht statt. Ein gestalterisches Leitmotiv wurde nicht vorformuliert. Stattdessen wurde von der Öffentlichkeit im Rahmen des Werkstattverfahrens die Überschrift "Friedenau Weiterbauen" kreiert. Dieses Leitmotiv wurde sowohl von der Öffentlichkeit als auch von einigen beteiligten Planern mit Begeisterung aufgenommen. Dieser Satz wurde zwar vielfach in den Papieren zum Verfahren festgehalten, von der Moderation jedoch - aus welchen Gründen auch immer -	Die Perspektivenwerkstatt wurde als offenes Werkstattverfahren konzipiert. Es bestand die Möglichkeit mit den Anwesenden alle Planungsalternativen zu diskutieren. Die Anregungen der Bürger sind in die Konsensliste (Punkte 1-10) eingeflossen und werden in dem weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.9 "Perspektivenwerkstatt"** Basierend auf den 10 Konsenspunkten wurde der Konsensplan (Variante 1 und 2, Stand 10.4.2013) als Grundlage für die weiteren Verfahren empfohlen. Die beiden ausgearbeiteten Konsensplanvarianten unterscheiden sich grundsätzlich in der Erschließung und der Lage der Grünflächen. Die Ähnlichkeiten der Entwurfsvarianten beruhen auf den zu beachtenden Konsenspunkten, welche für beide Varianten gelten. Der Begriff "Friedenau Weiterbauen" fand nicht in direkter Form Eingang in die Konsensliste. Jedoch gibt der

				hartnäckig ignoriert. Die Planergemeinschaft verweigerte dem Begriff "Friedenau Weiterbauen" die Aufnahme ins Protokoll. Der öffentliche Widerstand war in diesem Verfahren im Vergleich zu ähnlichen Verfahren in diesem Bezirk sehr gering. Es ist deshalb umso erstaunlicher, dass dies der Bürgerschaft gedankt wird, indem ihre wenigen Kernforderungen maximal ignoriert werden.	Konsenspunkt 1 sinngemäß das wider, wofür der Begriff steht: Die Qualitäten des vorhandenen Stadtteils in heutiger Entwurfssprache in den neuen Entwurf einfließen lassen (Konsenspunkt 1: "*Das ehemalige Güterbahnhofsgelände soll zu einem gemischt genutzten Gebiet entwickelt werden, bei dem die Besonderheiten des Standortes berücksichtigt und die Qualitäten Friedenaus mit den Mitteln heutigen Städtebaus umgesetzt werden sollen. (…)*"). **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.6 "Entwurfsvarianten"**
				Friedenau ist ein Erfolgsmodell. "Friedenau Weiterbauen" bedeutet, die gestalterischen Grundelemente der vorhandenen Umgebung aufzunehmen, neu zu interpretieren und in der neuen Planung wieder erscheinen zu lassen. Die Grund-elemente sind: - Straßen, - Plätze, - geschlossene Bebauung in Abwechslung mit einzelnen Solitären und - typische Vorgärten. Nichts davon taucht in den vorliegenden Vorschlägen auf - Die Straße wird in beiden Vorschlägen in Parkwege und Tiefgarage aufgelöst. Damit wird lebendige Öffentlichkeit verhindert. Eine solche wohnparkartige Erschließung ist für städtische Gebiete untypisch und verhindert die Entstehung von Urbanität. - Plätze sind nicht erkennbar. Die einzige verbindende Achse, die Lauterstraße, wird in beiden Vorschlägen stark vernachlässigt. Hier schrieb schon die Aufgabenstellung einen Stadtplatz vor (siehe Punkt 6 in den "Grundsätzen" vorn 28.05.2013). Die Vorschläge reduzieren diese prominente Lage einmal auf eine langweilige Kreuzung der Parkwege, an der die Gebäudezeilen unvermittelt enden, einmal als einen ungefassten, diffundierenden Freiraum. Ein lebendiger Treffpunkt wird hier nicht entstehen. Die Forderung nach einem öffentlichen Platz an der Hauptstraße blieb	Die vorgelegten Entwürfe sehen sowohl Erschließungsstraßen/-wege und städtische Plätze sowie öffentliche und private Grünflächen vor. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, werden sowohl die Erschließung als auch die Freiflächenplanung weiter qualifiziert und auf Realisierbarkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Beschränkungen (Topographie, Lärmschutzanforderungen u. a.) geprüft. Die Ergebnisse der Qualifizierung werden im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt. Die nunmehr durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ausgewählte Variante 2 sieht nicht nur Parkwege, sondern auch Erschließungsstraßen für die angrenzenden Gebäude vor, damit die Feuerwehr, die Stadtreinigung, Umzugsunternehmen u. a. die Möglichkeit haben, die Gebäude zu erreichen. Der normale Kfz-Verkehr soll jedoch aus dem Gebiet herausgehalten werden. Dieser soll in Tiefgaragen untergebracht werden, um eine zusätzliche Verlärmung der Innenbereiche zu vermeiden. Zudem sollen die von vielen Bürgern geforderten und notwendigen Freiflächen mit Spielplätzen entstehen, die auch notwendig sind. In der Variante 2 sind alle drei Stadtplätze (Lauterstraße, Handjerystraße und zentraler Wohngebietsplatz) Bestandteil der städtebaulichen Konzeption. Die städtebauliche Fassung und die Funktion der Stadtplätze

				ebenfalls unberücksichtigt (siehe Punkt 3 der "Grundsätze" vom 28.05.2013). - Statt geschlossener Bebauung stellen beide Vorschläge formalistisch variierte, freistehende Blöcke einer bewohnten Lärmschutzwand gegenüber. Die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Räumen verschwimmen zum deutlichen Nachteil der öffentlichen Nutzung. Mangels Erkennbarkeit werden die öffentlich nutzbaren Flächen keine Akzeptanz finden. - Die typischen Vorgärten sind sehr charakteristisch für Friedenau. In beiden Varianten sind solche Vorgärten nicht erkennbar. Eine vertane Chance! Sollten die vorliegenden Vorschläge in dem Bebauungsplan als Ausweisungen von Wegen, Plätzen und Baukörpern umgesetzt werden, wird die Realisation der o.g. Aspekte dauerhaft verhindert. Damit würde der Bebauungsplan gegen klar und deutlich formulierte Planungsziele verstoßen. Durch die für diese Gegend untypische städtebauliche Gestaltung wird eine gestalterische Einfügung in die Umgebung unmöglich. Der ohnehin schon latent großen Gefahr einer Inselbildung wird auf diese Weise unverantwortlich Vorschub geleistet. Die Vorschläge sind an diesen Punkten nachzubessern.	sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren. Die größte Herausforderung für den Städtebau in diesem Gebiet ist die Immissionsbelastung durch die Bahn und Autobahn. Deshalb wird es in jedem Fall eine geschlossene, wenn auch architektonisch gestaltete Fassade entlang der Bahn geben. Der Zugang zur Hauptstraße soll im weiteren Verfahren noch gestalterisch überdacht werden, jedoch ist auch hier die Lärmsituation zu berücksichtigen. Die Friedenau-typische Blockrandbebauung und Vorgärten sind weiterhin vorgesehen und werden im weiteren Verfahren ausformuliert. Ggf. werden die freistehenden Blöcke im Bereich der Erschließungsstraße in Baukörper in geschlossener Bauweise modifiziert. In der frühen Phase der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind diese Punkte noch nicht bis ins Detail ausgearbeitet. Diese Beteiligung diente dazu, zwei Varianten, die aus dem Werkstattverfahren heraus entwickelt wurden, vorzustellen und ein Votum für eine Variante zu erhalten. Ausgewählt wurde die Variante 2. Diese wird die Grundlage für die weitere Entwicklung darstellen. Das Bezirksamt wird darauf hinwirken, dass in das städtebauliche Konzept Elemente des typischen Ortsbildes von Friedenau stärker berücksichtigt werden. Aufgrund der Topographie und der spezifischen Lage des Plangebietes werden diese Besonderheiten bei der weiteren Konzeptentwicklung jedoch einen eigenen Stellenwert einnehmen.
23	**Bürger 23** **mit Schreiben vom 22.7.2014 (Eingang)** **gleiche**				**Siehe Abwägung der Stellungnahme 13**

	Stellungnahme wie Bürger 13				
24	**Bürger 24 mit Schreiben vom 18.07.2014**		**Votum für die Planvariante 2**	Ich finde für den Güterbahnhof Variante 2 gut. Dazu gehört: - seniorengerechtes Bauen - behindertengerechtes Bauen - Mehrgenerationenhaus. Ich bin neugierig, wie es weitergeht.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Die Anregungen wurden aufgenommen und an den Grundstücksentwickler weiter gegeben.
25	**Bürger 25 mit Schreiben vom 28.07.2014**			Ich möchte Folgendes zu den beiden Varianten des Bebauungsplanes 7-68 des ehem. Güterbahnhofs Wilmersdorf äußern: Beide Entwurfsvarianten sind (Dank der vielen Beteiligten im umfangreichen Planungsverfahren nehme ich an) erfreulich verträglich für das umgebende Quartier insgesamt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		25.1	**Votum für die Planvariante 1**	Ich würde für Variante 1 plädieren, weil die größere Grünfläche mit Spielplätzen usw. am Südrand die Menschen aus dem "alten" Friedenau vielleicht eher in die Richtung des Neubaugebietes ziehen wird als eine Grünfläche im Inneren des Areals. Auch kann ich mir vorstellen, dass eine durchgängige Gebäudebebauung zur Autobahn/S-Bahn den Lärm mehr ausblenden kann als die zwischen die einzelnen Gebäude eingeklinkten Lärmschutzwände. Auch optisch dürfte ein durchgängiger Gebäuderiegel Autobahn und S-Bahn mehr ausblenden. Die Mittelgebäude sind in Variante 1 massiver, lassen dafür aber größere Zwischenräume, was allen Bewohnern zu Gute kommt und das Neubaugebiet hoffentlich von Süden her noch einmal offener und zugänglicher werden lässt und damit einen echten Anschluss an das bestehende Friedenau schaffen könnte. Ich bin gespannt auf den weiteren Fortgang der Planungen!	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 10.2 "Votum für die Planvariante 1"**
26	**Bürger 26 mit Schreiben vom**		**Erschließung des**	Wir sind seit viereinhalb Jahren mit unserem Fachgeschäft an der Hauptstraße ansässig.	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf

	31.07.2014		**Plangebietes über die südwestlich angrenzende Privatstraße, Baustellenzufahrt**	Und wir sind unmittelbare Nachbarn Ihres Neubauvorhabens auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofs Wilmersdorf. Ihre Veranstaltung am 19. Juni im Rathaus Schöneberg nahm ich zum Anlass, mich über Ihr Vorhaben und den zeitlichen Rahmen des Baufortganges zu informieren. Unser Fachgeschäft befindet sich im rückwärtigen Teil des Neubaus Hauptstraße 65 an einer kleinen Privatstraße, welche bisher die einzige Zufahrt zu diesem Gelände von der Hauptstraße aus bildet. An dieser Privatstraße befinden sich auch die von uns gemieteten Kundenparkplätze. Der wichtigste Grund für die Anmietung dieser Räume war die verhältnismäßige Ruhiglage an dieser kleinen Privatstraße. Wir haben es mit akustischen Blasinstrumenten zu tun und veranstalten auch Konzerte in unseren Räumen. Unser Gewerbe (derzeit 12 Beschäftigte) kann an dieser kleinen Privatstraße keinen Durchgangsverkehr gebrauchen. Und wir waren bisher an diesem etwas versteckten Platz ganz zufrieden, bis die Deutsche Bahn in diesem Frühjahr damit begann, das Stellwerk auf dem Bahngelände abzureißen und mit riesigen Tiefladefahrzeugen über die kleine Privatstraße vor unseren Geschäftsräumen zur Entsorgung abzutransportieren. Die Fahrer haben es natürlich eilig, arbeiten im Akkord und rumpeln mit viel Getöse und hoher Geschwindigkeit über das Kopfsteinpflaster an unseren Geschäftsräumen vorbei. Die Ruhe ist dahin ... Auf Grund dieser Erfahrung stellt sich die Frage, über welche Zufahrt soll alles auf das Bahngelände transportiert werden, wenn das neue Stadtviertel gebaut wird? Die Bauzeit soll ja zwei bis drei Jahre dauern. Soll das auch über diese kleine Privatstraße vor unseren Geschäftsräumen geschehen? Das müssen wir schnellstens wissen, denn, wenn das so geplant ist, dann müssen wir umziehen. Im Bebauungsplan ist zwar eine Zufahrt zu dem neuen Stadtviertel in der Verlängerung der Rubensstraße geplant, aber die ist ja noch nicht vorhanden. Soll diese neue Zufahrt dann zuerst entstehen und über diese das Stadtviertel aufgebaut werden oder soll es über die kleine Privatstraße, unmittelbar vor unseren Geschäftsräumen passieren? Vielen Dank für Ihre Nachricht.	czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Dazu gehört auch die Erschließung des Plangebietes. Derzeit ist keine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Privatstraße vorgesehen. Lediglich die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Handjerystraße und Hauptstraße soll über die Privatstraße erfolgen. Ebenso soll die erforderliche Baustellenzufahrt direkt an der Hauptstraße, im Kreuzungsbereich zur Rubensstraße, liegen. Jedoch ist auf Grund der Größe des Gebietes mit einer langjährigen Bauphase zu rechnen, die heute noch nicht genauer bestimmt werden kann. Auch wenn die Privatstraße nicht für die Baustellenzufahrt genutzt werden sollte, wird es sicher bei den Bereichen, die nahe der Zufahrt liegen, für einen gewissen Zeitraum zu Beeinträchtigungen kommen, wie sie immer bei der Bebauung und Erschließung von Baugebieten auftreten. Der genaue Baubeginn ist noch nicht vorauszusehen und es ist auch noch nicht klar, wann mit der Baumaßnahme begonnen werden kann. Zurzeit wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf Grund der Komplexität der Problemlagen in diesem Gebiet mindestens 1-2 Jahre dauern kann. Erst danach können Baugenehmigungen für das Gebiet erteilt werden.

27	**Bürger 27** **mit Schreiben vom 5.8.2014**			Ausweislich anliegender und uns legitimierender Vollmacht vertreten wir in vorbezeichneter Angelegenheit anwaltlich die in Wohnungseigentum verbundenen Eigentümer des Grundstücks Bennigsenstraße 19, 12159 Berlin. Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft äußern wir uns nachfolgend gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu der im Betreff genannten Planung: I. Massive Verdichtung Die "Rahmenplanentwürfe" sehen - in beiden Varianten - eine massive Verdichtung des angedachten, rd. 6,5 ha großen, Plangebiets vor. Bei bis zu sieben (Voll-) Geschossen in der Variante 1 und sechs (Voll-) Geschossen nebst zusätzlichen Staffelgeschossen in der Variante 2, Gebäudehöhen von über 23 misst - nach den Planungsunterlagen - eine Gesamtgeschossfläche (GF) von ca. 100.000 m2 vorgesehen, was einer gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 entsprechen soll. Dies ist grundlegenden - rechtlichen und tatsächlichen - Bedenken ausgesetzt.	
		27.1	**Ermittlung der Baudichte**	Im Einzelnen: 1. Fehlerhafte Ermittlung der GFZ von 1,5 Die nach den Entwurfsplänen angenommene GFZ von 1,5 ist fehlerhaft. Sie beruht auf der rechtsirrigen Annahme, es könne bei ihrer Ermittlung auf die Gesamtfläche des Plangebiets von rund 6,5 ha abgestellt werden. Dies ist jedoch mit Blick auf § 19 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Danach ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Vorhabengrundstücks maßgebend, die "im Bauland" und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Danach darf die Fläche, die als Grünfläche festgesetzt werden soll, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt werden. Denn öffentliche oder private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind keine Flächen, die "im Bauland" i. S. v. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO lägen (BVerwG, Beschluss vom 24.04.1991 - 4 NB 24/90 -, Rn. 9; OVG Lüneburg, Urteil vom 27.08.2001 - 1 K 2816/00 -, Rn. 29 m. w. N. [jeweils zitiert nach juris]). Dies	Prinzipiell sollte die frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, bevor sich die Planung soweit verfestigt hat, dass das Konzept nicht mehr variabel ist. Auch aus diesem Grund kann gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgen, wie z. B. durch die Darstellung von städtebaulichen Entwürfen. Beachtlich ist hierbei, dass darlegungs- und erörterungsfähige Ziele und Zwecke der Planung vorliegen. Mit der Veröffentlichung der städtebaulichen Entwürfe sowie den Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll dem im Vorfeld durchgeführten Werkstattverfahren Rechnung getragen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollten die Ergebnisse des Rahmenplanverfahrens in Form von städtebaulichen Entwürfen zur Diskussion gestellt werden, um der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig die Möglichkeit zu bieten, auf die Entscheidungen Einfluss zu nehmen. Die

				gilt selbst dann, wenn durch die Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit in Verbindung mit Grünfestsetzungen dauerhaft die Funktion einer öffentlich zugänglichen Grünfläche ausgewiesen wird, und zwar auch ohne eine förmliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19.10.2010, a. a. O., Rn. 53 [zitiert nach juris]). Gleiches gilt für die Flächen, die im Plangebiet als Verkehrsflächen oder ansonsten zur straßen- oder wegemäßigen Erschließung des Gebiets vorgesehen sind (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 - OVG 2 A 3.07 - , Rn. 80 f. [zitiert nach juris]), einschließlich zugehöriger Randbegrünung entlang der Verkehrsflächen (BVerwG, Beschluss vom 29.11 .1994 - 8 B 171/94 -, Rn. 3 [zitiert nach juris]), soweit die im Plangebiet vorgesehenen Straßen nicht schon mit Blick auf § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unberücksichtigt zu bleiben hätten. Konkrete Flächenangaben in Bezug auf die vorgesehene Grünfläche und die im Plangebiet angedachten Verkehrsflächen finden sich in den ausgelegten Planunterlagen nicht. Lediglich in Variante 1 des Rahmenplans scheint im Zusammenhang mit der südlich vorgesehenen Grünfläche eine Fläche von "ca. 9.700 m² genannt zu sein. Schon bei rechtskonformer Berücksichtigung dieser Fläche und entsprechender Reduzierung des bei der Ermittlung der GFZ zugrunde zu legenden Baugebiets ergäbe sich eine GFZ nicht von 1,5 sondern von über 1,8. Nach den Planentwürfen dürfte schätzungsweise eine weitere Fläche in vergleichbarer Größenordnung für die Straßen- und Verkehrsflächen bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt zu bleiben haben, so dass insgesamt von einer GFZ von weit mehr als 2,0 auszugehen ist. Letztendlich wird man mit Blick auf § 19 Abs. 4 BauNVO eine noch höhere GFZ anzunehmen haben. Denn Nebenanlagen, wie Zufahrten zu den (Tief-) Garagen und Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Wohnbebauung und vor allem mit den gewerblichen Nutzungen (namentlich die Einzelhandelsbetriebe) notwendig werden, sind in den o. g. Berechnungen noch nicht enthalten.	Ermittlung einer baugebietsbezogenen Geschossflächenzahl ist in diesem frühzeitigen Planungsstadium nicht zielführend, da weder über das städtebauliche Konzept noch über das Erschließungskonzept bzw. die Aufteilung in private und öffentliche Grünflächen abschließend entschieden ist. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Darstellung der städtebaulichen Entwürfe mit den Angaben zur Art und zum Maß der Nutzung sowie des derzeitigen Umweltzustandes die Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit transparent dargelegt und erörtert wurden. Die Planung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ein Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht im Regelverfahren erstellt. Hierbei werden die Abgrenzungen der konkreten privaten und öffentlichen Bereiche definiert und eine Nutzflächenberechnung für das Nettobauland gemäß § 17 BauNVO erstellt. Die baugebietsbezogenen Geschossflächenzahlen werden mit einer entsprechenden Auseinandersetzung mit den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit dargelegt.

		27.2	**Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Dichte**	Die in den Rahmenplanentwürfen genannte GFZ von 1,5 ist jedenfalls unrichtig, und zwar grundlegend. 2. Verstoß gegen § 17 BauNVO 2.1 Überschreitung der Obergrenzen, insbesondere für allgemeine Wohn- und Mischgebiete Die in der Entwurfsplanung angegebene gesamtgebietsbezogene GFZ von 1,5 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des baulichen Nutzungsmaßes; es liegt auf der Hand, dass dies erst recht für die tatsächlich mit den Planungen verbundene Geschossflächenzahl in der Größenordnung von vermutlich mehr als 2,0 gilt. Nach den nach den Rahmenplanentwürfen vorgesehenen Nutzungen würde das Plangebiet aller Voraussicht nach als allgemeines Wohngebiet (WA), teilweise vielleicht als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. In diesen Gebieten darf aber eine GFZ von 1,2 grundsätzlich nicht überschritten werden. In Bezug auf die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist für allgemeine Wohngebiete 0,4 und für Mischgebiete 0,6 bestimmt; sie würden nach den Planentwürfen vermutlich ebenfalls überschritten, wenngleich sich detaillierte Ermittlungen und Angaben zur GRZ in den ausgelegten Unterlagen nicht finden lassen. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen aber grundsätzlich nicht überschritten werden. Sie stellen verbindliche Vorgaben (OVG Koblenz, Urteil vom 28.08.2013 - 8 C 10 126/13 -, Rn. 46 [zitiert nach juris]) für die Abwägung dar und schränken insoweit auch den Entscheidungsspielraum des Plangebers ein. Es handelt sich bei ihnen um Grenzwerte einer vertretbaren Bebauungsdichte zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (so Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 17 Rn. 1; Mitschang, UPR 2014, 248, 249). Insoweit stellen sie weder eine Empfehlung noch Orientierungswerte oder gar eine bloße Orientierungshilfe dar (Mitschang, UPR 2014, 248, 249).	Die baugebietsbezogenen Geschossflächenzahlen werden mit einer entsprechenden Auseinandersetzung mit den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit dargelegt. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass dem Bezirksamt die rechtlichen Bestimmungen des BauGB und im Besonderen des §17 Abs. 1 und 2 bekannt sind und bei der Erstberatung des Bebauungsplans auch Berücksichtigung finden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß §17 Abs. 1 BauGB ausführlich dargestellt werden. Die städtebaulichen Ziele des Bezirks und die öffentlichen Gegebenheiten des Plangebietes werden dabei weiten Raum einnehmen. Dabei werden auch die Umstände und Maßnahmen benannt werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Grundsätzlich wird hier durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvemeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in zentraler Lage des Innenbereichs ist nur durch eine entsprechende Nutzungsintensität zu erreichen. Das Plangebiet wird von sehr unterschiedlichen Gegebenheiten beeinflusst. Dies sind z. B. die Höhenlage über den benachbarten Gebieten, die Beeinträchtigung

				2.2 Keine ausnahmsweise Überschreitung der Obergrenzen Zwar können die o. g. Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise überschritten werden. Dies setzt aber neben dem Vorliegen eines städtebaulichen Grundes voraus, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird , durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist vorliegend aber nicht ersichtlich. a. Fehlen die Obergrenzenüberschreitung rechtfertigender städtebaulicher Gründen So lässt sich bereits nicht ersehen, worin der städtebauliche Grund für die erhebliche Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze liegen soll. Zwar ist mit der Novellierung von § 17 BauNVO nicht mehr gefordert, dass die städtebaulichen Gründe "besonders" sein müssen. Dies ändert aber nichts daran, dass - nach wie vor - allein der planerische Wille, die Obergrenze zu überschreiten und eine Verdichtung anzustreben, nicht ausreicht (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Loseblattkommentar, Bd. VI, Stand: Januar 2014, § 17 BauNVO Rn. 20; Aschke, in: Ferner/Kröninger/Aschke, BauGB, Handkommentar, 3, Auflage 2013, § 17 BauNVO Rn. 11; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.10.2010 - OVG 2 A 15-09 -, Rn. 61; vgl. auch OVG Koblenz, Beschluss vom 15.03.2010 - 1 B 11 357/09 -, Rn. 55 f.; VGH	durch Lärmimmissionen der Bahn-/Autobahntrasse sowie der Hauptstraße und die räumlich eingeschränkte Erschließungssituation an der Haupt- und Handjerystraße. Die städtebauliche Situation des Plangebietes erfordert einen Entwurf, der die vorgenannten Punkte berücksichtigt. Im Rahmen der Perspektivenwerkstatt ist in Zusammenwirkung mit den Bürgern sowie einem Expertenteam (u. a. Verkehrsplaner, Lärmschutzgutachter) ein Konsensplan entwickelt worden, dessen Inhalte in den vorliegenden Rahmenplanentwürfen (Variante 1 und 2) umgesetzt wurden. U. a. haben die folgenden Punkte Eingang in den städtebaulichen Entwurf gefunden: - eine dichte, hohe und immisionsabschirmende Bebauung zur Bahn-/ Autobahntrasse, um im südlichen Planbereich einen ruhigen Wohnbereich zu schaffen, - Maßstäblichkeit der Bebauung zwischen Innsbrucker Platz und Friedenau, d. h. eine Höhenentwicklung (Abstaffelung) von den Hochhäusern im östlich und nordöstlich angrenzenden Stadtgebiet zu der gründerzeitlichen Bebauung im nördlichen Friedenau (Bennigsenstraße), - Verdichtung der Baustruktur im Eingangsbereich zur Hauptstraße (Einzelhandel, Gewerbe). Die gewünschte räumliche Gliederung im Entwurf soll mittels attraktiver städtischer Plätze sowie der Versorgung sowohl der neuen Quartiersbewohner wie auch der Bewohner aus den Bestandsgebieten dienenden öffentlichen Grünflächen und Spielplätze stattfinden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen dabei durch das geplante Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt werden und die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowohl auf dem Vorhaben-grundstück als auch auf den Nachbargrundstücken müssen gewährleistet werden. Dies wird bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs und der Aufstellung des Bebauungsplans vertieft untersucht und beachtet.

				Mannheim, Urteil vom 19.10.2011 - 3 S 924/10 -, Rn. 65 [jeweils zitiert nach juris] und OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012 - 10 D 46.10.NE -, BauR 2012, 1080). Insoweit ist nämlich zu berücksichtigen, dass die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen den städtebaulichen Regelfall darstellen und das Überschreiten der Obergrenzen den Ausnahmefall (Söfker, a. a. O., § 17 BauNVO Rn. 20). Mit anderen Worten: Mit Rücksicht auf das Verhältnis der Überschreitungsmöglichkeiten des § 17 Abs. 2 BauNVO zu den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bedarf es "spezifischer" städtebaulicher Gründe (Söfker, a. a. O., § 17 BauNVO Rn. 19). Sie müssen sich im Verhältnis zum Grundfall des § 17 Abs. 1 BauNVO als solche städtebaulichen Gründe darstellen, die die Überschreitung im jeweiligen Planungsfall begründen. Die Gründe müssen sich aus den städtebaulichen Zielen, die mit dem jeweiligen Bebauungsplan verfolgt werden, und den örtlichen Gegebenheiten ergeben, und sie müssen sich von dem unterscheiden, was den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zugrunde liegt, nämlich dem städtebaulichen Grundfall. "Reguläre" städtebauliche Gründe oder "allgemein Gründe" reichen nicht, ebenso nicht der planerische Wille, die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten (Söfker, a. a. O., § 17 BauNVO Rn. 19). Die Überschreitung der Obergrenze steht nicht zur Disposition des Plangebers; er ist an die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gebunden (vgl. etwa OVG Koblenz, Beschluss vom 15.03.2010, a. a. O.). Weder Investitionsinteressen, also die Interessen des Vorhabenträgers etwa in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus-) Nutzbarkeit des Grundstücks (so etwa OVG Koblenz, Urteil vom 28.08.2013, a. a. O., Rn. 44 [zitiert nach juris]), noch der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen der Grundstücke oder hohe Grundstückskosten stellen einen städtebaulichen Grund dar. Auch der Umstand, dass im Bereich des Plangebiets Wohnraumknappheit herrschen mag, kann für sich allein kein städtebaulicher Grund sein (siehe OVG Kassel, Urteil vom 22.04.2010 - 4 C 327109.N -, Rn. 113 f.; OVG Koblenz, Beschluss vom 15.03.2010, a. a. O.; OVG Koblenz, Urteil vom 28.08.2013,	**Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.7 "Baudichte"**

		27.3	**Verschattung, Gesunde Wohnverhältnisse**	a. a. O. (jeweils zitiert nach juris]). Daran hat die Novellierung von § 17 BauNVO im Jahre 2013 (BGBI. I S. 1548) nichts geändert (Mitschang, UPR 2014, 248, 251). Hinzu kommt Folgendes: Ein "städtebaulicher Grund" i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO kann nicht angenommen werden, wenn andere öffentliche Belange der Überschreitung entgegenstehen (Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 1. Auflage 2014, § 17 Rn. 14). Zwar werden die "anderen öffentlichen Belange" in § 17 Abs. 2 BauNVO nicht mehr ausdrücklich genannt, gleichwohl soll aber nach Auffassung des Verordnungsgebers bei der Beurteilung zu beachten sein, ob ein entgegenstehender städtebaulicher Grund vorliegt (BT -Drucks. 17/11468, S. 19; Mitschang, UPR 2014, 248, 250). Damit ist nichts anderes gemeint, als dass die Festsetzung eines höheren Maßes als in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen, das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein muss. Hieran fehlt es aber, wenn andere öffentliche Belange der Überschreitung entgegenstehen. Hier steht als öffentlicher Belang insbesondere das Ortsbild (vgl. dazu unten I. 3.), die Bedürfnisse des Verkehrs (vgl. dazu unten I. 4.) und "landschaftsprogrammatische" Belange (vgl. dazu unten 11.) entgegen. b. Fehlender Ausgleich i. S. v. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Es lässt sich den Rahmenplanentwürfen in diesem Zusammenhang auch nicht entnehmen, dass die Obergrenzenüberschreitung durch Umstände ausgeglichen wären oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden sollen, durch die sichergestellt wäre, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden würden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die Höhe der Gebäude von überwiegend über 20 m mit der zugehörigen Geschossigkeit von bis zu sieben Vollgeschossen lassen mit Blick auf die Ausrichtung der Gebäudekomplexe (überwiegend) in West-Ost-Richtung Verschattungen erwarten, und zwar vor allem der entlang	Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Die bereits vorliegenden Gutachten

		27.4	**Stadtbild**	der Bahntrasse vorgesehenen Gebäudereihen im westlichen Bereich des Plangebiets. Hinreichende Belichtung und Belüftung scheint auch in Bezug auf die Wohnungen fraglich, die sich in den nördlichen Riegeln der im südlichen Bereich des Plangebiets beabsichtigten Gebäudekomplexe befinden.	werden dabei weiter konkretisiert und ggf. weitere Fachgutachten erstellt. Zur Einschätzung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auch eine Verschattungsstudie erarbeitet werden. Selbstverständlich werden die notwendigen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bei der weiteren Konzeptentwicklung Beachtung finden. Die Ergebnisse werden ebenfalls im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit dargelegt.
		27.5 **27.6**	**Immissionsschutz** **Höhe baulicher Anlagen, Denkmalschutz**	Ferner mag zwar die im Rahmenplan, Variante 1, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene "Häuserkette" aus Gründen des Lärmschutzes indiziert zu sein. Mit Blick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fehlt aber die Berücksichtigung, dass dadurch eine weit über 20 m hohe Gebäudefront mit einer Länge von annähernd 500 m entstünde. Dies hat nicht nur eine "erdrückende" Wirkung, sondern dürfte auch stadtklimatische Auswirkungen haben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass (Verkehrs-) Lärm, der von den straßen- und wegemäßigen Erschließungsanlagen zwischen der nördlichen "Gebäudekette" und den sich südlich anschließenden Gebäudekomplexen ausgeht, an der nördlichen, insgesamt geschlossenen Gebäudefront reflektiert würde. Insoweit scheint es, als sei die "plangebietsinterne" Lärmsituation bislang nicht bewertet worden, sondern lediglich die von der Bahn- und Autobahntrasse auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen. Letztendlich lässt sich sagen, dass auch vor diesem Hintergrund eine Reduzierung der Geschosse und eine Verringerung der Gebäudehöhen ebenso angezeigt ist wie größere, das Baugebiet "auflockernde", Gebäudeabstände, zumal bekanntlich die Unterschreitung von notwendigen Abstandsflächen nach Auffassung des OVG BerlinBrandenburg die Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse indiziert, die der Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO entgegensteht (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007, a. a. O., Rn. 94 [zitiert nach juris]).	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die sämtliche Umweltbelange, auch die hier angesprochenen, untersucht. Darunter fallen auch die Auswirkungen auf den Menschen (einschließlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), auf das Stadt- und Landschaftsbild, auf die Kulturgüter (Denkmalschutz) und das Stadtklima. Das Ergebnis wird in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser Umweltbericht wird zusammen mit der Begründung zum B-Plan zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

		27.8	**Verkehrsaufkommen, Verkehrsbelastung**	3. Höhenentwicklung und Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Denkmalschutzes Soweit mit der massiven Verdichtung verbunden ist, dass bis zu siebengeschossige Gebäude mit Höhen von über 20 m entstehen sollen, hat dies ferner negative Auswirkungen auf das hier in Rede stehende Ortsbild. Denn Gebäude mit vergleichbaren Höhen gibt es dort derzeit überwiegend nicht. Die angedachte Bebauung wird höhenmäßig über den baulichen Bestand erheblich hinaus ragen. Sie passt weder zur südlich vorhandenen Bebauung im Bereich des Straßengevierts Bennigsenstraße/Hauptstraße/Lauterstraße noch zu der nördlich des Stadtrings gelegenen Bebauungsstruktur. In diesen Bereichen herrscht vielmehr eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vor. Dies entspricht den Vorgaben des Baunutzungsplans mit dessen dortigen Baustufenfestsetzungen IV/3 und V/3. Schlussendlich wirkt die angedachte Bebauung nach den Rahmenplanentwürfen als Fremdkörper, und zwar mit beeinträchtigender Wirkung auf die bestehende Stadtsilhouette. Insoweit führt nicht nur die angedachte bis zu sieben Geschossen umfassende Gebäudehöhe zu einer grundlegenden Beeinträchtigung des Ortsbildes. Vielmehr wird dies durch die topografische Lage des Plangebiets noch verstärkt, liegt es nämlich rund 7 m höher als das südlich angrenzende Gebiet (u. a. Bennigsenstraße). Die negative Einflussnahme auf die Stadtsilhouette erscheint auch denkmalschutzrechtlich bedenklich. So droht insbesondere dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex zwischen Mettestraße/ Hans-Rosenthal-Platz/ Fritz-Elsaß-Straße/ Erfurter Straße - vor allem durch die an der nördlichen Grenze des Plangebiets beabsichtigte "Abriegelung" durch eine über 20 m hohe Gebäudefront mit einer Länge von annähernd 500 m - der Verlust seiner Wahrnehmbarkeit, der aufgrund der exponierten Lage und der niedrigen Nachbarbebauung nämlich über große Entfernung sichtbar ist, dies gilt namentlich für das ehemalige RIAS-Gebäude. Auch dies veranlasst nach hiesiger Einschätzung dringend, eine Reduzierung der Geschosse und eine Verringerung der Gebäudehöhen	Die konkreten Höhen der baulichen Anlagen im Plangebiet werden im weiteren Verfahren weiter konkretisiert. Die Auswirkungen auf die Umgebung unter Beachtung der Auswirkungen auf das Ortsbild werden im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit dargelegt. Die an die Bennigsenstraße angrenzende Bebauung soll nicht höher werden als die Bestandsbebauung. Dazu soll im südlichen Plangebiet, zur Bennigsenstraße orientiert, die Neubebauung um ein Geschoss herabgestaffelt werden. Insofern wird auf das Ortsbild mit der Höhenstruktur in Friedenau Rücksicht genommen. Ortsbildprägende Elemente Friedenaus wie geschlossene Bauweise, Vorgärten und kleine Stadtplätze sind ebenfalls Bestandteile der städtebaulichen Konzeption. Im Bereich der Hauptstraße finden sich außerdem diverse Hochhäuser, die das Ortsbild ebenso prägen wie die Blockrandbebauung. Da das Verfahren in einer sehr frühen Phase ist, sind weitere Überlegungen und Untersuchungen notwendig. Diese Beteiligung diente vorwiegend der Vorstellung der Varianten und der Entscheidungsfindung für eine der beiden. Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt werden im Laufe des weiteren Verfahrens beteiligt werden. Die Bahn- und Autobahntrasse bildet eine starke räumliche Zäsur. Die Notwendigkeit der Anpassung an die nördliche Bebauung ist daher nur bedingt begründet. Hier finden sich vorwiegend Gebäude mit einer Höhe von mehr als 20 Metern.

				vorzunehmen. 4. Bedürfnisse des Verkehrs Ferner gebieten die Bedürfnisse des Verkehrs eine Reduzierung der angedachten Verdichtung. Insoweit liegt zwar die Schätzung des Verkehrsaufkommens/Erschließung der infra consult beratungsgesellschaft im ingenieurbau mbH aus dem Jahre 2010 vor. Die darin der Schätzung zugrunde gelegten Parameter scheinen aber den gegenwärtigen Rahmenplanentwürfen nicht (mehr) gerecht zu werden. Dies gilt namentlich in Bezug auf die in der Schätzung angenommenen Wohnnutzungsflächen und die angenommene Zahl von Einwohnern je Hektar. Sofern die Rahmenplanentwürfe die Schaffung von etwa 700 Wohneinheiten vorsehen, ist - anders als nach der o. g. Schätzung - von einer Einwohnerzahl von weit mehr als 700 auszugehen. Zudem scheint der zu erwartende Schwerlastverkehr, namentlich durch Lastkraftwagen und Busse, die die vorgesehenen Gewerbenutzungen erwarten lassen, unzureichend betrachtet. Letztendlich führt die angedachte Verdichtung zu einer erheblichen Verkehrszunahme, und zwar nicht nur im Plangebiet, sondern auch im angrenzenden Gebiet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die verkehrlichen Auswirkungen nicht gleichmäßig um das Plangebiet verteilen werden, sondern sich - mit Blick auf die nördliche Begrenzung durch die Bahn- und Autobahntrasse - auf den Bereich südlich des Plangebiets konzentrieren werden. Dort drohen vor allem mit Blick darauf verkehrsbedingte Beeinträchtigungen, dass das Plangebiet im Osten über die Handjerystraße erschlossen werden wird, die aber nach Ausstattung und Größe nicht geeignet ist, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen und sicher abzuwickeln. Deren (erhebliche) Nutzung scheint aber schon mit Blick darauf wahrscheinlich, dass nach den Rahmenplanentwürfen auch im dort angrenzenden, östlichen, Bereich des Plangebiets gewerbliche Nutzungen - namentlich Einzelhandel - ins Auge gefasst ist.	Nach der Konkretisierung des Rahmenplanentwurfs (Variante 2), werden die erforderlichen Gutachten wie oben erläutert (Umweltbericht) erstellt bzw. überarbeitet. Darunter fallen ebenfalls die Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen und zur Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen.
		27.9	**Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung**		Durch die im Plangebiet neu entstehenden Grünbereiche sowie den öffentlichen Spielplatz wird der Bedarf an

				II. Defizit an wohnungsnahen Grünanlagen - Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm 94 Eine Reduzierung der angedachten Verdichtung, verbunden mit einer Vergrößerung der im Plangebiet möglichen Freiraumnutzung gebieten schließlich die Vorgaben, Ziele und Anforderungen nach dem Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm 1994 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Danach besteht im Süden Schönebergs ein Defizit von wohnungsnahen Grünanlagen von 21 ha, von siedlungsnahen öffentlichen Grünanlagen sogar von 67 ha (vgl. Nr. 5, Seite 135 f.). Das Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm 1994 entspricht nach seinen Inhalten und seinem Konkretisierungsgrad einem Landschaftsrahmenplan nach §10 Abs. 1, 2 BNatSchG (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NatSchG Bin). Umweltbezogene Pläne sind im Rahmen der Bauleitplanung wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB in den Blick zu nehmen. Das Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm 94 ist "behördenverbindlich", sie sind bei allen weitreichende räumlichen Planungen und Abwägungsverfahren einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, inwieweit es im Zusammenhang mit der "Überplanung" des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf in den Blick genommen worden ist, das hier südlich des Autobahnrings entstehende Freiareal dazu zu nutzen, jedenfalls teilweise, das im o. g. Landschaftsprogramm ausgewiesene Defizit an Grünanlagen zu vermindern, zumal mit der nach den Rahmenplanentwürfen zu erwartenden, beträchtlichen Erhöhung der Einwohnerzahl angenommen werden muss, dass sich besagtes Defizit sogar noch erhöhen würde. Dieser Gesichtspunkt hätte sich im Rahmen der Planungsüberlegungen vor allem mit Blick darauf aufdrängen müssen, dass es im hier in Rede stehenden Bereich Friedenaus südlich des Stadtrings, östlich der Bundesallee, westlich der Bundesautobahn 103 und nördlich der Schmiljanstraße/Saarstraße bedeutsame öffentliche Grünanlagen nicht gibt. Ist aber nach dem Landschafts- und Artenschutzprogramm 1994 ein Bedarf an der Ausweisung öffentlicher Grünanlagen im hier in Rede stehenden Gebiet	öffentlichen Grünflächen, der durch die Neubebauung hervorgerufen wird, abgedeckt und zudem kann ein positiver Beitrag für die wohnungsnahe Versorgung geleistet werden, wenngleich durch die Größe der Grünflächen das bestehende Defizit in Friedenau insgesamt nicht reduziert werden kann. Durch die lärmabschirmende Bebauung können jedoch unverlärmte Freiflächen entwickelt werden sowie bestehende Freiflächen, wie der Perelsplatz werden durch die zukünftig ruhigere Lage aufgewertet. Es wird darüber hinaus eine öffentliche Durchwegung des Gebietes für Fuß- und Radfahrer geben, die durch Grünflächen begleitet wird. Der im Innenbereich liegende Grünbereich der Vorzugsvariante 2 soll öffentlich werden und öffentliche Spielplätze beinhalten, so dass auch die umliegenden Bürger diese Flächen nutzen können. Der StEP Wohnen weist die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf als Wohnungsbaupotential aus, der FNP Berlin als Wohnbaufläche W1. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Plangebiet als Grünfläche"**

				festgestellt, wohingegen sich den Planungsentwürfen nicht entnehmen lässt, dass ein gesicherter Bedarf an Wohnraum in der hier geplanten Dimension ermittelt worden wäre, fragt sich, aus welchem Grunde sich ein Bebauungserfordernis gegenüber der Notwendigkeit, Freiraumnutzungen zu schaffen, anlässlich des hier in Rede stehenden Plangebietes durchsetzen soll. Somit ist im Ergebnis anzuregen, dass die vorgesehene Bebauung des Plangebiets in erheblichem Maße reduziert wird. Dies betrifft namentlich die Geschossigkeit und die Höhe der angedachten Gebäude. Insoweit sollten sich Geschossigkeit und Höhe der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude (-komplexe) an der südlich angrenzenden Bebauung orientieren, und zwar unter Beachtung der topografischen Situation im Plangebiet, nämliche des Umstandes, dass das Plangebiet höher liegt als die südlich angrenzende Nachbarbebauung.	
28	**Bürger 28 mit Schreiben vom 05.08.2014**			Nachdem ich heute Gelegenheit hatte, die Informationen zum Bebauungsplan 7-68 im Rathaus einzusehen, möchte ich folgende Vorbehalte einbringen:	
		28.1	**Gewerbliche Nutzung im Plangebiet**	a) Die für den östlichen Gebietsteil vorgesehenen massiven gewerblichen Nutzungen sind angesichts des wachsenden Gewerberaumleerstandes auf der Achse Hauptstraße / Rheinstraße nicht nachvollziehbar. Die dazu gemachten Ausführungen im vorbereitenden Gutachten erscheinen aus heutiger Sicht als nicht valide.	Das bezirkliche Einzelhandelsgutachten wurde im Hinblick auf die städtebauliche Planung ergänzt. Im Ergebnis wird eine zusätzliche Verkaufsfläche von 1.800 - 2.100 qm an diesem Standort für die Nahversorgung der jetzigen und zukünftigen Bevölkerung im Bereich der Hauptstraße/Rheinstraße für verträglich gehalten.
		28.2	**Erhalt Bestandsgebäude**	b) Der von beiden Planungsvarianten vorgesehene Abriss des Lagerhauses auf dem Bahngelände vernichtet ohne Not die Sichtbarkeit der Vornutzung. Es wäre wünschenswert, das Gebäude oder Teile seiner Fassade - ggfs. in einem größeren Baukörper - zu bewahren und beispielsweise als Restaurant mit Terrasse (Südausrichtung) zu nutzen. Das Lagerhaus vermag auch als identitätsstiftendes Element zu dienen für Neu-Friedenau - ein Quartier, das ansonsten ja fast komplett vom Reißbrett stammt.	Als Bestandsgebäude wird nur die unter Denkmalschutz stehende Trafostation im südwestlichen Planbereich erhalten werden können. Sie wird mittelfristig noch für bahnbetriebliche Zwecke genutzt, langfristig aber einer anderen Nutzung zugeführt. Das Lagerhaus in seiner Dimension und seiner zentralen Lage steht den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen entgegen. Die architektonische Ausgestaltung der neuen Gebäude sowie des Bestandsgebäudes (Trafohaus) wird im weiteren Verfahren stattfinden. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wird geprüft, inwieweit die Geschichte des Ortes in dem neuen Entwurf dokumentiert werden kann.

		28.3	**Identität, Friedenauer Baukultur,** **Architektursprache**	c) Die Anordnung der Baukörper könnte in beiden Varianten auf jeder Stadtbrache Berlins in dieser Form erfolgen. Es ist nicht im Geringsten zu erkennen, dass hier eine zeitgemäße Neu-Interpretation des Stadtbildes von Friedenau erfolgen soll, wie das Wort von der Erweiterung Friedenaus es programmatisch formuliert hatte. Friedenau ist namentlich in dem unmittelbar angrenzenden Gebiet bis Kaisereiche und S-Bahnhof Friedenau durch drei in großer Zahl wiederkehrende Elemente gekennzeichnet: - keine einheitliche Höhenausprägung, sondern munterer Wechsel aus Berliner Traufhöhe, Stadtvillen, Ackerbürgerhäusern - Vorgärten - Backsteinarchitektur Auch wenn ein Baumassemodell keine unmittelbaren Rückschlüsse auf Fassaden und Freiraumgestaltung etc. erlaubt, so ist doch ersichtlich, dass hier von beiden Architekten Standardbauklötzchen der Großstadtarchitektur eingesetzt worden sind. Ich erwarte, dass hier in geeigneter Form klare Vorgaben gemacht werden. d) Der durchgehende Verzicht auf Bezüge zur umgebenden Bestandsarchitektur führt tendenziell zu einer übergroßen Verdichtung durch 6- und 7-Geschosser. Eine Auflockerung durch Stadtvillen wäre hilfreich; Staffelgeschossen ist in jedem Fall der Vorzug gegenüber einer Schuhkartonarchitektur zu geben. e) Es ist nicht ersichtlich, warum beide Varianten im südlichen Teil mit freistehenden Blöcken statt mit Blockrandbebauung arbeiten. Die wechselnde Öffnung der Blöcke nach Norden und Süden lässt bei Tschoban kein leitendes Prinzip - etwa Öffnung zur Sonnenseite - erkennen. Auch bei Czerner wirkt die Anordnung für den Laien eher zufällig.	Die vorgelegten Entwürfe sehen zur Schaffung eines qualitätvollen Städtebaus neben den erforderlichen Erschließungsstraßen und -wegen auch städtische Plätze sowie öffentliche und private Grünflächen zur Schaffung identitätsbildender Elemente vor. Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die vorgestellte Variante 2 (Entwurf czerner göttsch architekten) die Vorzugsvariante für die Weiterentwicklung des Gebiets. Der städtebauliche Entwurf wird weiter qualifiziert und Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan sein. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, werden sowohl die Erschließung als auch die Freiflächenplanung weiter qualifiziert und auf Realisierbarkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Beschränkungen (Topographie, Lärmschutzanforderungen u. a.) geprüft. Die Ergebnisse der Qualifizierung werden im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit dargelegt Insbesondere die Planvariante 2 sieht keine monotonen Baustrukturen, sondern Gebäudeformen in unterschiedlichen Längen und Höhenstaffelungen vor. Aussagen zur Fassadengestaltung können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Allerdings sind strengen Gestaltungsregelungen in einem Bebauungsplan Grenzen gesetzt. **Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.6 "Entwurfsvarianten"** **Siehe Abwägung der Stellungnahme 9.3 "Identität, Friedenauer Baukultur"**
29	**Bürger 29 mit Schreiben vom 28.08.2014**		**Denkmalschutz**	Als Eigentümer einer Wohnung in der Hauptstr. 92 bekunde ich mein berechtigtes Interesse. Prinzipiell begrüße ich Nachverdichtungen im innerstädtischen Bereich. Grün scheint mir in ausreichendem Maße gesichert zu sein. Als	Die Prüfung der Sichtbeziehungen zwischen dem Gebäude der Hauptstraße 92-93 und dem Funkturm sowie des Rathauses Schöneberg ergab, dass in beiden Fällen nicht nur die geplante Bebauung, sondern auch das bereits

				am Denkmalschutz interessierter Bürger, der in seiner Heimatstadt im Verein der Altstadtfreunde aktiv ist, erlaube ich mir, auf eine gewisse Problematik hinzuweisen. Es besteht die Gefahr, dass zwei wichtige Sichtachsen durchbrochen werden: zum einen die Sichtachse zwischen dem denkmalgeschützten Hochhaus Hauptstr. 92-93 und dem Rathaus Schöneberg, zum anderen die Sichtachse zwischen Hauptstr. 92-93 und dem Funkturm. Aus städtebaulicher, touristischer und architektur-historischer Sicht müssen diese Sichtbeziehungen erhalten bleiben. Aus den vorliegenden Plänen kann ich die genaue Lage nicht entnehmen. Ich bitte Sie, meine Anregungen aufzugreifen und diesbezüglich nachmessen zu lassen. Im Fall Rathaus Schöneberg dürfte - wenn überhaupt nötig - eine Verschiebung des Baukörpers um wenige Meter nach Westen ausreichen. Im Fall Funkturm sollte -falls hier überhaupt erforderlich nach exaktem Messen - eine kleinere Umgestaltung des Baukörpers im oberen Bereich möglich sein. Somit könnte das denkmalgeschützte Hochhaus Hauptstr. 92-93 sowohl vom Rathaus Schöneberg wie auch vom Funkturm noch wahrgenommen werden und Zeitgeschichte verkünden. Ich verweise insofern auch auf den wiederkehrenden Vorschlag der Expertenrunde nach "Berücksichtigung Gebäude Denkmalschutz" durch sinnvolle städtebauliche Einbindung.	bestehende 9-geschossige Gebäude Hauptstraße 65 diese Sichtachsen beeinträchtigt. Die geplante Bebauung erreicht in beiden Varianten trotz Niveausprung überwiegend nicht die Höhe des Gebäudes der Hauptstraße 65. Es ist davon auszugehen, dass die Sichtbeziehungen durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt werden.