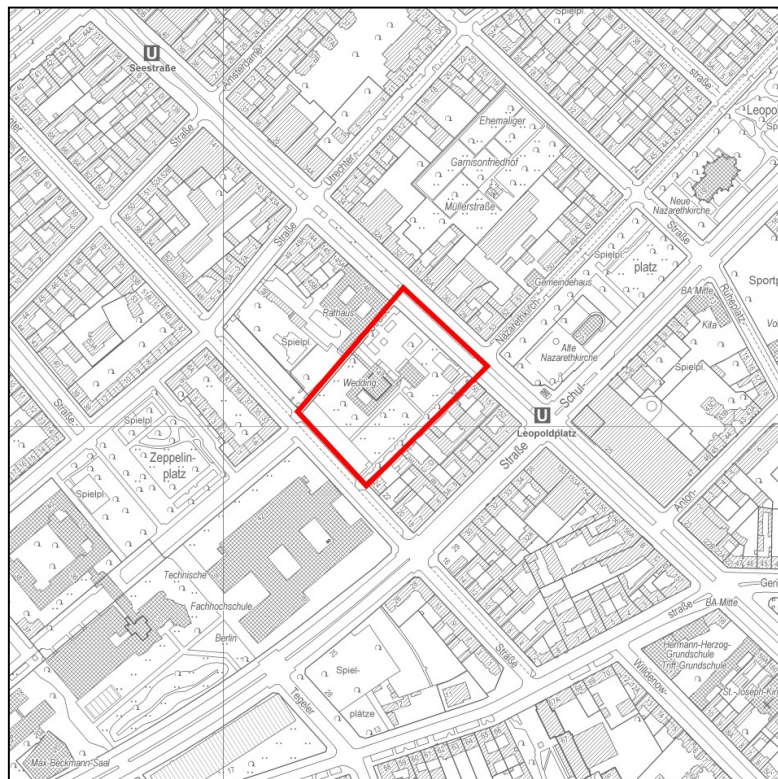


Begründung

zum Bebauungsplan III-46-1

für das Grundstück Müllerstraße 147 sowie für einen Abschnitt der Limburger Straße
zwischen Genter Straße und Müllerstraße (Flurstück 308/3)
im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Begründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Inhalt	Seite	
A	BEGRÜNDUNG	4
I.	<u>Planungsgegenstand</u>	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2.	Bestand, Ausgangssituation	5
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Grundstücken	5
2.2.2	Erschließung	6
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.2.4	Bodenbelastungen	7
2.3	Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1	Landesentwicklungsplanung	8
2.3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.3.3	Bestehendes Bau- und Planungsrecht, Bebauungsplan III-46	9
2.3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	9
2.3.5	Landschaftsprogramm (LaPro94)	10
2.3.6	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	10
2.3.7	Bezirkentwicklungsplanung (BEP)	13
2.3.8	Entwicklungskonzept "Aktive Stadtzentren"	13
2.3.9	Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes	13
2.3.10	Sanierungsgebiet Müllerstraße	14
2.3.11	Denkmalschutz	14
2.3.12	Natur und Landschaft	14
II.	<u>Planinhalt</u>	15
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2.	Intention des Plans	16
3.	Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	17
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.1.1	Kerngebiet (MK)	17
3.1.2	Straßenverkehrsflächen	18
3.1.3	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	19
3.2	Maß der Nutzung, überbaubare Flächen	19
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	20
3.4	Bauweise	20
3.5	Grünfestsetzungen	21
3.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind /Ausschluss von Werbeanlagen	21
3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
3.8	Immissionsschutz	22
3.9	Sonstige Festsetzungen	22

3.10	Berücksichtigung derzeitiger Nutzungen	23
4.	Flächenbilanz	23
5.	Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren	23
III.	<u>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung</u>	33
IV.	<u>Verfahren</u>	34
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	34
2.	Ziele der Raumordnung	34
3.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans	34
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB	34
5.	Beschluss über die Weiterführung des Bebauungsplans mit geändertem Planinhalt	35
6.	Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	35
7.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 Bau GB	36
8.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	36
B.	Rechtsgrundlagen	37
C.	Anlagen	38
I.	<u>Textliche Festsetzungen</u>	38
II.	<u>Hinweise</u>	39

A BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans III-46-1 ist die dringlich erforderliche und möglichst kurzfristig umzusetzende Erweiterung und Neuorganisation des bestehenden Bibliothekstandortes der Schiller-Bibliothek zu einer Mittelpunktbibliothek. Das Bezirksamt Mitte von Berlin beabsichtigt die Zusammenlegung dezentraler Bibliothekstandorte zu einer Mittelpunktbibliothek mit langfristiger Option zur Realisierung einer Bezirkszentralbibliothek am Standort der jetzigen, im ehemaligen BVV-Saal befindlichen Schiller-Bibliothek im Bereich des Rathausstandortes Müllerstraße.

Für die Erweiterung des Bibliothekstandortes stehen im Rahmen des Förderungsprogramms "Aktive Stadtzentren" EFRE-Mittel zur Verfügung, die kurzfristig umzusetzen sind. Es ist vorgesehen, den Standort in zwei Stufen zu erweitern. Die erste Stufe sieht eine Bibliothekserweiterung zu einer Mittelpunktbibliothek (mit ca. 1800m² Nutzfläche) und die zweite Stufe mittelfristig bis langfristig die Erweiterung zu einer Bezirkszentralbibliothek (mit Erweiterung auf ca. 6500m² Nutzfläche) vor.

Im Jahr 2009 wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens "Schiller-Bibliothek-Berlin Mitte" zur Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Erweiterungsbaus eine Vorzugsvariante ausgewählt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -II D- lobte im Anschluss im Frühjahr 2011 einen städtebaulichen Realisierungs-Wettbewerb zur Erweiterung der Schiller-Bibliothek aus. Im Juni 2011 wurde der 1. Preisträgerentwurf ausgewählt, deren Verfasser zwischenzeitlich mit der weiteren Realisierung beauftragt worden sind. Der Entwurf, der eine Brandwandbebauung östlich des Rathauses zwischen der Müllerstraße und der Genter Straße vorsieht, bildet die Grundlage für die zukünftigen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans.

Die zwischenzeitlich, seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamt Mitte getroffenen Entscheidungen zur teilweisen Aufgabe bestehender Rathausnutzungen im Rathausurm sowie die beabsichtigte Übertragung der Gebäude an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) machen es zusätzlich erforderlich, Nachnutzungspotenziale für den Bereich aufzugebender Rathausnutzungen zu sichern.

Die ursprünglich vorgesehene Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus und Bibliothek ist in Anbetracht dieser Entwicklung nicht mehr zielführend. Zur Gewährleistung eines, dem Standort angemessenen, langfristig flexiblen Nutzungsspektrums, ist die Ausweisung als Kerngebiet erforderlich.

Die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans III-46 aus dem Jahr 1966, die u.a. durch eine reine Baukörperausweisung die vorhandenen Gebäude am Rathausstandort Müllerstraße festsetzen und somit keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten beinhalten, stehen der geplanten Erweiterung des Bibliothekstandortes entgegen. Zur Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen ist die Änderung des Planungsrechts durch den Bebauungsplan III-46-1 erforderlich.

Am 15.12.2009 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans III-46-1 mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs gefasst. Der Bebauungsplan III-46-1 dient im Sinne des §13a BauGB der Innenentwicklung, indem vorhandene Flächenressourcen an einem bestehenden und gut erschlossenen Verwaltungsstrandortes im Innenstadtbereich erweitert und optimiert werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Mitte - Wedding / Müllerstraße" sowie im Geltungsbereich des Fördergebietes "Aktive Stadtzentren". Mit dem B-Plan sollen die Entwicklungsziele konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden, die kurzfristig eine Bibliothekserweiterung der Schillerbibliothek als Mittelpunktbibliothek und langfristig als Bezirkszentralbibliothek vorsehen.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Bezirks Mitte, im Ortsteil Wedding, außerhalb des S-Bahn-Rings. Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der Müllerstraße (Straßenmitte), im Südwesten von der Genter Straße begrenzt. Im Nordwesten begrenzt das bebauete Grundstück der Müllerstraße 146 mit dem Rathaus Altbau den Geltungsbereich. Die südöstliche Grenze des Plangebietes bilden die Brandwände der Wohnbebauung Genter Straße Nr. 24 (Flurstück 241), Luxemburger Straße Nr. 5A-F (Flurstück 245) und Müllerstraße Nr. 150 (Flurstücke 374, 375) und 151 (Flurstück 250).

Der Geltungsbereich liegt im Hauptzentrum Müllerstraße, in unmittelbarer Nähe des Leopoldplatzes an der Kreuzung Schulstraße / Luxemburger Straße / Müllerstraße.

Das Plangebiet ist durch die dort vorhandenen zwei U-Bahnlinien (U6 und U9) und diversen Bushaltestellen ausgezeichnet erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha, davon ca. 0,22 ha Straßenverkehrsfläche.

2.2. Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Grundstücken

Innerhalb des Geltungsbereichs

Im Plangebiet befindet sich der Standort des ehemaligen Rathauses Wedding (Neubauteil). Das Ensemble aus einem 13-geschossigen Hochhaus mit umgrenzenden Sockelgeschoss und dem ehemalige BVV-Saal als Solitärgebäude, inklusive der Verbindungsbrücken, wurde in den 1960er Jahren von Fritz Bornemann als Erweiterungsbau zum nordwestlich angrenzenden Rathaus errichtet. Auch heute noch dient der Gebäudekomplex als Verwaltungsstrandort. Der als Solitär gestaltete BVV-Saal wird seit dem Jahr 2006 von der Schiller-Bibliothek genutzt. Ebenso wie der von Friedrich Hellwig in den 1920er Jahren errichtete Rathausaltbau auf dem Grundstück Müllerstraße 146 ist das Gebäude mit dem ehem. BVV-Saal denkmalgeschützt. Zwischen der Müllerstraße und den später errichteten Baukörpern befindet sich der gestaltete Rathausvorplatz.

Im nordöstlichen Geltungsbereich an der Müllerstraße befindet sich derzeit ein im Eigentum des Bezirks befindlicher 1-geschossiger Restaurant-Pavillon, der im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrags mit dazugehörigen Außenanlagen als Café bewirtschaftet wird.

Die bestehenden Rathausbauten im Plangebiet sind umgeben von großen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Grünflächen weisen z.T. einen beträchtlichen Baumbestand auf. Zwei fußläufige Verbindungen zwischen Müllerstraße und Genter Straße verlaufen im Nordwesten auf der Achse der teilweise noch gewidmeten ehem. Limburger Straße sowie entlang der Brandwände im Südosten. Entlang der Genter Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

Außerhalb des Geltungsbereichs

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine 5 bis 6-geschossige Bebauung, vorwiegend aus der Gründerzeit und den 60er Jahren stammenden Bebauung mit Mischnutzungen an der Geschäftsstraße Müllerstraße (öff. Einrichtungen, Einzelhandel und Wohnen) geprägt. Südwestlich befindet sich das Gelände der Beuth Hochschule.

2.2.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über die im Nordosten unmittelbar angrenzende Müllerstraße sowie über die im Südwesten angrenzende Genter Straße hervorragend an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Die Müllerstraße gehört gem. StEP Verkehr 2025 zum übergeordneten Straßennetz der Verbindungsfunktionsstufe II im Bestand.

Das Plangebiet ist über den U-Bahnhof Leopoldplatz durch 2 sich kreuzende U-Bahnlinien sowie durch zahlreiche Buslinien sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Technische Infrastruktur/Leitungen

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Plangebiet vollständig erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfs stehen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Ebenso ist das Gebiet durch Fernwärme/Wärmeleitungen erschlossen.

Entlang der Brandwände im Südosten verläuft im Abstand von ca. 10m zur Grundstücksgrenze eine 110 kV-Leitung nebst Begleitkabeln. Die Leitung liegt in einer Tiefe von ca. 2,3m (OK Verrohrung) und ist komplett in Rohren verlegt. Der Bebauungsplan sieht für den Erweiterungsbau der Schillerbibliothek eine Überbauung der 110 kV-Trasse vor. Die Überbaubarkeit der vorhandenen Trasse ist mit dem Betreiber im Rahmen der laufenden Abstimmung zu den Bauplanungsunterlagen, einschließlich der erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umfangreich geprüft und hinsichtlich der erforderlichen Baumaßnahmen abgestimmt worden. Eine Überbauung der vorhandenen 110 kV-Leitung kann nur lastenfrei erfolgen. Aufgrund der geringen, für das betrachtete Gebäude berechneten Werte, sind im zukünftigen Gebäudeunter Beachtung der diesbezüglich abgestimmten, erforderlichen

Baumaßnahmen, nicht mit Immissionen durch elektrische bzw. durch elektromagnetische Felder zu rechnen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Straßenlandes der Limburger Straße (Fläche A) befindet sich diverse Leitungen unterschiedlichster Unternehmensträger. Im nordöstlichen Plangebiet liegt eine Netzstation sowie eine Telekommunikationsanlage. Im Rahmen der Planumsetzung ist die Verlegung der Anlagen zu prüfen und ggfs. zu berücksichtigen.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2.4 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 16401 vollständig als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Ein kleiner Teil des Bebauungsplanbereiches ist angrenzend an die Genter Straße außerdem als Verdachtsfläche unter der Nr. 9586 eingetragen.

Die geplanten Nutzungen wurden in Anbetracht der Registrierung im BBK durch die zuständige Fachbehörde nicht grundsätzlich in Frage gestellt, zumal der betroffene Bereich bereits seit Jahrzehnten entsprechend für öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsstandort) genutzt wird, ohne dass aufgrund der gegebenen rechtlichen Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes, Bundesbodenschutzverordnung und des Berliner Bodenschutzgesetzes durch die für den Bodenschutz zuständige Behörde ein Erfordernis für ein Eingreifen/Handeln gesehen wurde.

Der Bodenbelastungsverdacht steht einer Beibehaltung der bisher planungsrechtlich zulässigen und tatsächlich ausgeübten Nutzung als Kerngebiet nicht entgegen. Im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen sind i.d.R. ohnehin Bodenaushubmaßnahmen erforderlich, in deren Rahmen, bei Feststellung möglicher Kontaminierungen, aufgrund der hierzu zu beachtenden rechtlichen Vorschriften, von einer ordnungsgemäßen Entsorgung auszugehen ist. Dem Umweltamt liegen keine Erkenntnisse vor, die zum jetzigen Zeitpunkt ein ordnungsrechtliches Eingreifen im Sinne der Gefahrenabwehr erfordern.

Aufgrund der erfolgten Registrierung im BBK ist ausreichend gewährleistet, dass bei Umsetzung der Planung bei Beachtung der rechtlichen Vorgaben, eine entsprechende Berücksichtigung zu erfolgen hat.

Bei künftigen Baumaßnahmen im Plangebiet sind angesichts des bestehenden Altlastenverdachts vor jedweden Eingriffen in den Boden – unter Einbindung des Umwelt- und Naturschutzamtes - Boden- und Grundwasseruntersuchungen, ggf. Sanierungen, notwendig. Die Bodenbeprobung und Analytik sowie die entsprechenden Meldepflichten richten sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetz (BBodschG) bzw. des Berliner Bodenschutzgesetz (BlnBodschG).

Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Mitte, Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz

und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII C 3- Bodenschutz, Boden-, und Altlasten- und Grundwassersanierung -, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsplanung

Nach der Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S 182) liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B quantitativ unbegrenzt möglich ist.

Zu berücksichtigen sind im Plangebiet die Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg (vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie 4.7 (Z) und 4.8 (G) LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen).

Die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den o.g. Zielen des LEP B-B nicht entgegen.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist das Plangebiet entlang der Müllerstraße in einer Tiefe von ca. 90m als gemischte Baufläche M1 mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellt. Der übrige Planbereich enthält die Darstellung Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5). Die Müllerstraße ist im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung", so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

Der Erläuterungsbericht zum FNP geht in seinen Leitsätzen davon aus, die Stärkung des polyzentralen Gefüges der Stadt durch die integrierte Entwicklung bestehender Zentren zu schaffen.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen auch den Vorgaben des StEP Zentren 3 (s.a. Punkt I, 2.3.6).

2.3.3 Bestehendes Bau- und Planungsrecht, Bebauungsplan III-46

Das Planungsrecht für das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan III-46 geregelt. Der durch Rechtsverordnung vom 26. Januar 1966 (GVBl. S. 146) festgesetzte Bebauungsplan III-46 setzt für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplans III-46-1 auf dem Grundstück Müllerstraße 146 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bezirksverwaltung fest. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Bebauung mit 13-Vollgeschossen bzw. angrenzende Baukörper mit jeweils einem Vollgeschoss in reiner Baukörperausweisung sowie eine Gebäude verbindende Brücke zum Rathaus Wedding festgesetzt. Außerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Parkplatzflächen entlang der Genter Straße und an der Müllerstraße eine Kerngebietsfläche mit einer Baukörperausweisung für ein 1-geschossiges Gebäude ausgewiesen. Weiterhin ist ein Leitungsrecht im Verlauf der ehemaligen Limburger Straße zugunsten der zuständigen Unternehmensträger eingetragen.

Die Limburger Straße ist in einer Breite von 4m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist entsprechend der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben bebaut.

Die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III-46, die u.a. die vorhandenen Gebäude am Rathausstandort Müllerstraße durch eine reine Baukörperausweisung festsetzen und somit keine Erweiterungsmöglichkeiten beinhalten, stehen der geplanten baulichen Erweiterung des Bibliothekstandortes entgegen.

2.3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-46-1 weist lediglich eine Gesamtausdehnung von ca. 1,86 ha inklusive ca. 0,22 ha Straßenflächenanteil auf und befindet sich in einem Bereich, der innerstädtisch geprägt ist.

Aufgrund der Größe der zulässigen Baukörperausweisungen wird mit ca. 4300m² Grundfläche (s. a. Punkt II, 4) der Schwellenwert der gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, auf 20.000 m² festgelegten Grundfläche, deutlich unterschritten.

Zudem liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und sich somit kumulierend gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB auswirken können. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen demnach vor.

Durch den Bebauungsplan III-46-1 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans III-46, welcher bereits im Jahr 1966 festgesetzt und dessen Inhalte daraufhin vollständig umgesetzt wurden, geändert werden.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung, z.B. zur Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, vorgenommen werden muss.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung durch die Nutzbarmachung von vorhandenen Flächenressourcen an einem bestehenden und gut erschlossenen Verwaltungsstrandort im Innenstadtbereich. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Entsiegelung von Flächen wird durch die zusätzliche Bebauung der bisherige Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Für die zusätzlich vorgesehenen bebaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig planungsrechtlich eine "Ausgleichsfläche" durch die Überplanung der bisher

als Parkplatz ausgewiesene Fläche an der Genter Straße (gewidmete Verkehrsfläche) mit Bindungen zum Anpflanzungen festgesetzt.

Mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann zudem dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren können gem. § 13a Abs. 3 BauGB Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden. Eingriffe, die durch die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans vorbereitet werden, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, ein Ausgleich ist insofern nicht erforderlich. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichts wird verzichtet.

2.3.5 Landschaftsprogramm (LaPro94)

In den vier Teilplänen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) ist das Plangebiet in den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild als Innenstadtbereich dargestellt. Relevante Ziele sind die Erhaltung von Freiflächen, die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen und die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung). Bei einer baulichen Verdichtung ist die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume zu erzielen.

Im Programmplan Erholung- und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich mit Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Dies beinhaltet Maßnahmenforderungen zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Zudem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Luftreinhaltung, so dass Maßnahmen zur Emissionsminderung, zur Erhaltung von Freiflächen bzw. zur Erhöhung des Vegetationsanteils ein besonderes Gewicht zukommt.

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

2.3.6 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren bildet gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten und Verfahren den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Am 12. April 2011 hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP-Zentren 3) beschlossen. Im StEP Zentren 3 ist die Müllerstraße

im Bereich des Plangebietes als Hauptzentrum, zentrentragender Stadtraum mit höchster/hocher Urbanität dargestellt. Der städtebauliche Entwicklungsbedarf wird danach für das im Geltungsbereich liegende Gebiet als mittel und der Einzelhandelsentwicklungsbedarf als gering eingestuft.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Die strategischen Aussagen des Stadtentwicklungsplanes Verkehr, StEP Verkehr sind mittelfristig (bis 2025) orientiert, er stellt ein Kursbuch der Berliner Verkehrspolitik dar. Im StEP Verkehr 2.0, beschlossen am 29. März 2011, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt:

- die Müllerstraße als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II (im Bestand), das heißt als überregionale/regionale Straßenverbindung nach RAS-N und Verbindung von bezirklichen Hauptzentren und besonderen Mittelzentren mit Anbindung dieser Zentren an die Straßen der Stufe I sowie Anbindung von Verbindungspunkten des großräumigen Verkehrssystems (Flughäfen, Fernbahnhöfe, Häfen) bei Verkehrsstärken von > 50.000 Kfz/Tag;
- das Plangebiet als Gebietskulisse für potenzielle Erweiterungen der Parkraumbewirtschaftung und
- als Bestandteil des Fahrradrouthenhauptnetzes mit dem Ziel Beschilderung bis 2012.

Im StEP Verkehr Szenario 2025 werden die U-Bahnlinie 9 und die U-Bahnlinie 6 mit einer Netzbelastung von über 50.000 Fahrgästen im richtungsbezogenen Werktagsverkehr, das heißt mit der höchsten Belastungsstufe dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der am 31. Mai 2011 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima legt einen räumlichen Orientierungsrahmen für eine gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel vor. Gemäß Analysekarten 01-03 wird das Plangebiet tagsüber als wärmebelastet dargestellt, wobei von einer Zunahme der Belastung bis 2046/2055 und überwiegender Arbeitsplatznutzung ausgegangen wird. Aktuell ist das Gebiet auch nachts wärmebelastet. Im Maßnahmenplan Bioklima (03) werden im Plangebiet Wohngebiete mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf und Wohngebiete mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf dargestellt. Die Karten 04 bis 06 bewerten die Grün und Freiflächen: Die stadtklimatische Bedeutung von Grün- und Freiflächen wird im Plangebiet als mittel bis hoch eingestuft. Für die Stadtbäume im Siedlungsraum wird aktuell prioritärer Handlungsbedarf festgestellt. Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgeschöpft werden. Die Analysekarten für Gewässerqualität und Starkregen (Karten 07-10) stellen das Plangebiet als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad und mit Mischkanalisation dar. Der Anteil unbebaut versiegelter Fläche als Anteil an der Blockfläche liegt über 20 % bis 30 %.

Das Plangebiet liegt im Handlungsraum Mischsystem. Stauraum in der Mischkanalisation soll erweitert und optimal bewirtschaftet werden. In Aktionsplan und Handlungskulisse liegt das Plangebiet im Handlungsfeld Bioklima.

Lärminderungsplan / Konzeptgebiet Reinickendorfer Straße (Mitte)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungs-lärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Die Lärmaktionsplanung setzt auf die Erarbeitung typischer Lösungen für typische Problemgebiete bzw. Problemstrecken. Eine Vertiefung der Lärmaktionsplanung erfolgte für 12 ausgewählte

Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken, in denen eine hohe Lärmbelastung und Lärmbetroffenheit besteht.

Das Konzeptgebiet "Reinickendorfer Straße" befindet sich im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding. Es umfasst sowohl wichtige Radialen wie die Müllerstraße, die Reinickendorfer Straße (B96) und die Prinzenallee /Wollankstraße als auch Teile des mittleren Rings (Seestraße / Osloer Straße). Die Verkehrsflächen des Bebauungsplans III-46-1 befinden sich innerhalb der Flächen für das Konzeptgebiet "Reinickendorfer Straße".

Das Konzeptgebiet zwischen Müllerstraße, mittlerer Ring und Pankstraße ist geprägt durch dichte Wohnbebauung und medizinische Einrichtungen (Krankenhäuser). Die Müllerstraße ist neben ihrer hohen verkehrlichen Funktion auch Hauptzentrum entsprechend StEP Zentren 3. Eine Weiterentwicklung wird insbesondere im Freizeitbereich gesehen. Der Südwesten des Konzeptgebietes und daran angrenzende Bereiche sind durch Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte geprägt (z.B. Bayer-Schering, Westhafen, Kliniken). Weiterhin signifikant für das Konzeptgebiet ist, dass eine Vielzahl lärmsensibler Einrichtungen, insbesondere Schulen und Krankenhäuser hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Die Müllerstraße verläuft durch ein Kerngebiet mit weniger sensiblen Nutzungen, dennoch wird die Aufenthaltsfunktion im Straßenraum der Müllerstraße (Einkaufsbereich) durch hohe Lärmbelastungen beeinträchtigt.

Das Konzeptgebiet "Reinickendorfer Straße" steht exemplarisch für ein Stadtgebiet am Rand der Innenstadt, das neben erheblichen Eigenverkehren auch stark durch radiale und tangentielle Durchgangsverkehre geprägt ist. HotSpot-Abschnitte verzeichnen eine Lärmkennziffer (LKZ) über 250. Die Müllerstraße erreicht abschnittsweise eine LKZ von über 500 und somit eine der höchsten Durchgangsverkehrsanteile (Gebietes-Durchgangsverkehre) im Konzeptgebiet.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung liegen die Schwerpunkte zum einen in der Dämpfung der Ziel- und Quellverkehre. Hierbei sollen insbesondere die arbeitsplatzbezogenen Verkehre betrachtet werden, untersuchte Maßnahmenbereiche sind hierbei u.a. Möglichkeiten des betrieblichen Mobilitätsmanagement und Parkraumbewirtschaftung zur Dämpfung des Verkehrsaufkommens sowie die Radverkehrsförderung. Zur Radverkehrsförderung wurde exemplarisch ein Nahbereichsnetz entwickelt, welches den Bestand und die Planungen der Senatsverwaltung ergänzt und eine deutliche Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur darstellt. Zum anderen werden Handlungsansätze im Hauptverkehrsstraßennetz zur stärkeren Bündelung und Entlastung lärmbelasteter Bereiche untersucht, die durch verkehrslenkende und straßenräumliche Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Bei der Betrachtung der Straßenräume ist auffällig, dass es im Konzeptgebiet eine Vielzahl ähnlicher Hauptnetzstraßen mit hohen Lärmbelastungen gibt. Für diese wird ein durchgehendes, lärm minderndes Gestaltungskonzept entwickelt. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Verbesserung der straßenräumlichen Situationen und zur Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr, hier insbesondere die Ergänzung und Verbesserung der Anlagen für den Radverkehr und die Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Haltestellen und Bedingungen für den Fußverkehr. Mit den entwickelten Maßnahmen können z.T. deutliche Minderungen der Lärmbelastungen erreicht werden, ohne dass in die verkehrlichen Funktionen des Hauptstraßennetzes eingegriffen wird.

Der in absehbarer Zeit geplante Umbau der Müllerstraße berücksichtigt das straßenräumliche Konzept zur Lärm minderungsplanung für Berlin. Im Bereich des Plangebietes ist eine Reduzierung der Fahrspuren, die Neuanlage von Anlagen für den Radverkehr auf der Fahrbahn sowie eine Verbesserung der Straßenraumbegrünung vorgesehen.

2.3.7 Bezirksentwicklungsplanung (BEP)

Der am 18. November 2004 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossene Bezirksentwicklungsplan des Bezirks Mitte stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche "Öffentliche Verwaltung/Kultur" dar.

Der den Bezirksentwicklungsplan ergänzende "Fachplan Grün und Freiflächen" vom 18. Juni 2009 stellt die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen, bis auf den Rathausvorplatz und dem Parkplatz an der Genter Straße als öffentliche Grünfläche dar.

Der den Bezirksentwicklungsplan ergänzende Fachplan "Einzelhandels und Zentrenkonzept" vom 18. Oktober 2010 stellt den Geltungsbereich als höherwertiges Zentrum dar.

2.3.8 Entwicklungskonzept "Aktive Stadtzentren"

Mit Senatsbeschluss vom 4. November 2008 wurde für einen definierten Bereich der Müllerstraße, zu dem auch das Plangebiet gehört, der Bewerbungsantrag zum Bund-Länder-Programm "Aktive Stadtzentren" - Zentrum Müllerstraße beschlossen. Ziel des Programms und der damit verfolgten Projekte ist die Stärkung des Hauptzentrums Müllerstraße als Zentrum des Wedding. Die Erweiterung der Schiller-Bibliothek soll als ein Schlüsselprojekt zur Aufwertung des Platzes vor dem Rathaus ("Rathausplatz-Informationsplattform mit Aufenthaltsqualität") dienen. Der Gestaltung des Rathausumfeldes wird dabei aufgrund der Verbindung zum Campus Beuth eine wesentliche Bedeutung beigemessen.

2.3.9 Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag des Bezirksamtes Mitte durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –IID- ein Gutachterverfahren "Schiller-Bibliothek-Berlin Mitte" zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung der Bereichs Grundstück Müllerstraße 146/147 und den angrenzenden Bereich Genter Straße/Ostender Straße zur Ermittlung und Verortung des Erweiterungsbaus und möglichen Baumassenverteilungen durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens sollte von den Teilnehmern ein städtebaulicher Gesamtentwurf für das Grundstück Müllerstraße 147 entwickelt werden sowie Lösungsvarianten hinsichtlich der Verortung für beide Ausbaustufen des geplanten Bibliothekstandortes.

Auf der ausgewählte Vorzugsvariante aufbauend, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -II D- daraufhin im Frühjahr 2011 einen städtebaulichen Realisierungs-Wettbewerb zur Erweiterung der Schiller-Bibliothek ausgelobt. Im Juni 2011 wurde der 1. Preisträgerentwurf ausgewählt, dessen Verfasser mit der weiteren Realisierung der neuen Mittelpunkt-Bibliothek zwischenzeitlich beauftragt worden sind. Der Entwurf bildet die Grundlage für die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans II-46-1.

2.3.10 Sanierungsgebiet Müllerstraße

Das Plangebiet befindet sich gemäß der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Mitte - Wedding / Müllerstraße" (GVBl. S. 90).

2.3.11 Denkmalschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln) als "Denkmalbereich (Gesamtanlage)" gem. § 2 Abs. 3 DSchGBln geschützt und in der Berliner Denkmalliste (§ 4 DSchGBln) mit der Nummer 09030306 eingetragen.

Bestandteil des Denkmalbereichs ist der überwiegende Teil des in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücks Müllerstraße 146 mit dem Rathaus Wedding (1925-30 von Friedrich Hellwig), dem ehem. Bezirksverordnetensaal und den umgebenden Freiflächen sowie das Hochhaus und der gastronomisch genutzte Pavillon an der Müllerstraße (1964-1966 von Fritz Bornemann) bis auf den an der Genter Straße gelegenen Parkplatz.

2.3.12 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist somit kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Aus landschaftspflegerischen Gründen ist dennoch im Vorfeld im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags (J. Strauch, vom 21. August 2009) geprüft worden, ob infolge der zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Verschlechterung des aktuellen ökologischen Zustands zu rechnen ist bzw. nach Realisierung des Vorhabens ein Zustand erreicht wird, der dem bisherigen ökologischen Wert entspricht. Mit der Erstellung dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde der Biotopbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst und bewertet und eine Bilanzierung nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen im Plangebiet, mit Ausnahme von Einzelbäumen, keine hohen Biotopwerte ermittelt wurden und somit der Ausgleich innerhalb des Plangebietes z.B. durch Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung vorgenommen werden kann, der dem derzeitigen ökologischen Wert entspricht.

In diesem Zusammenhang ist der im Plangebiet vorhandene Baumbestand erfasst und hinsichtlich des Ersatzbedarfs für den Fall erforderlicher Baumfällungen bewertet worden. Innerhalb des Plangebietes sind 67 Solitärbäume bzw. Baumgruppen erfasst worden. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsteht das Erfordernis zur Beseitigung einiger Bäume, da sie innerhalb der Baukörperausweisung liegen, bzw. unmittelbar daran angrenzen. Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestands in Berlin (Baumschutzverordnung -

BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der BaumschVO vom 05.10.2007. Danach ist sicher zu stellen, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen von geschützten Bäumen unterbleiben. Der Ersatz von Bäumen soll im Planfall gesondert nach der Berliner Baumschutzverordnung erfolgen. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Entsiegelung von Flächen des öffentlichen Parkplatzes an der Genter Straße wird durch die zukünftig mögliche Bebauung der bisherige Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Die vorgesehene Aufgabe der Parkplatzfläche entlang der Genter Straße ermöglicht Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Sofern der Ersatzbedarf nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück getätigt werden kann und keine geeigneten öffentlichen Pflanzstandorte verfügbar sind, kommt gemäß Baumschutzverordnung eine Ersatzzahlung in Betracht.

Artenschutzrechtliche Belange

Im v. g. landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden auch die im Plangebiet vorhandenen Biotope hinsichtlich des faunistischen Potenzials und besonderer artenschutzrechtlicher Belange untersucht. Seltene oder besonders geschützte Arten konnten aufgrund der Biotopstruktur, der innerstädtischen Lage und der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden. Sonstige, als Tierlebensräume für besonders geschützte Arten geeignete Vegetationsstrukturen oder Gebäudehabitats sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und unmittelbar daran angrenzend nicht festgestellt worden.

Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen kommen somit zum Ergebnis, dass die Maßgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden und somit diesbezüglich der Planung nichts entgegensteht.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Hintergrund zur Aufstellung des Bebauungsplans III-46-1 ist die beabsichtigte Erweiterung und Neuorganisation des bestehenden Bibliothekstandortes der Schiller-Bibliothek zu einer Mittelpunktbibliothek und langfristig zu einer Bezirkszentralbibliothek. Der vorgesehene Standort innerhalb des Hauptzentrums Müllerstraße, einem hervorragend erschlossenen innerstädtischen Gebiet, bietet sich für eine Nachverdichtung in Form eines Bibliothekstandortes und somit Schaffung eines neuen kulturellen Zentrums unter Beachtung der vorhandenen denkmalgeschützten Baustruktur an.

Im Jahr 2009 wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Ermittlung des Standortes für die Erweiterung der im ehemaligen Bezirksverordnetensaals ansässigen Schiller-Bibliothek zu einer Mittelpunktbibliothek bzw. Bezirkszentralbibliothek durchgeführt. Dessen favorisierte Bauvariante (Verdichtungsfläche zwischen ehem. Rathaus und der südöstlichen Brandwand) sowie der aus dem im Jahr 2011 hervorgegangene 1. Preisträgerentwurf des Realisierungswettbewerbs, mit einem kompakten Baukörperriegel entlang der Brandwände der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbe- und Wohnbebauung, bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zusätzlich war eine zwischenzeitlich durch das Bezirksamt Mitte getroffene Entscheidung zur Aufgabe der bestehenden Rathausnutzungen im Hochhaus sowie die Übertragung des Ge-

bäudes an die Berliner Immobiliengesellschaft GmbH (BIM) zur Eruierung von adäquaten Nachnutzungen und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Die zwischenzeitlich geklärte Nachnutzung des Rathauses durch das Job-Center und die noch offene zukünftige Verwendung des Bezirksverordnetensaals erforderte die Abkehr von der ursprünglich bei Einleitung des Verfahrens vorgesehene Gemeinbedarfsausweisung mit den Zweckbestimmungen "Rathaus und Bibliothek".

Um langfristig eine möglichst flexible und dem Standort angemessene Nachnutzung zu sichern, war die Ausweisung des Planbereichs als Kerngebiet (MK) erforderlich geworden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens III-46-1 ist erforderlich, da für das Plangebiet durch den Bebauungsplan III-46 planungsrechtliche Festsetzungen vorliegen, die einer Umsetzung der Planungsziele derzeit entgegen stehen.

2. Intention des Plans

Entsprechend der bezirklichen Entwicklungsabsicht für die Errichtung einer Mittelpunkt-Bibliothek, ist es vordringliches Ziel des Bebauungsplans III-46-1, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauung zu schaffen.

Das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept dient der Erweiterung des Standortes der Schiller-Bibliothek zu einer Mittelpunktbibliothek/Bezirkszentralbibliothek unter besonderer Berücksichtigung der gestalterischen Ausprägungen aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan dient darüber hinaus der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Umnutzung einer derzeit ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer überwiegend öffentlichen Nutzung im gut erschlossenen Innenstadtbereich.

Zur homogenen Einfügung der zulässigen Gebäude in die bestehenden benachbarten Strukturen als auch unter Berücksichtigung angrenzender denkmalgeschützter Anlagen/Gebäude sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ein Kerngebiet (MK) sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Bis auf den bestehenden Restaurantflachbau an der Müllerstraße soll der Bestand sowie Flächen für eine weitere Bebauung im Plangebiet durch Baukörperausweisungen gesichert werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und Teil A der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 8. September 2006 (Abl. S. 3673) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für den Bereich entlang der Müllerstraße, der im Flächennutzungsplan Berlin gemischte Baufläche M1 in einer Tiefe von ca. 90m Richtung Genter Straße mit Symbol Einzelhandelskonzentration darstellt, ist die geplante Festsetzung des Kerngebietes (MK) aus den Darstellungen des FNP als Regelfall entwickelt.

Aus der für den übrigen Planbereich im Flächennutzungsplan dargestellten, Wohnbaufläche W1 ist gemäß Entwicklungsrahmen vom 8. September 2006 (ABl. S. 3687) im Regelfall, aber in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe, ebenfalls ein Kerngebiet entwickelbar. Zum einen sind die Darstellungen des FNP nicht grundstücksscharf zum anderen hat die betroffene Fläche lediglich eine Größe von ca. 0,6 ha und liegt damit weit unter der "3-ha-Schwelle" gemäß dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der AV-FNP. Durch die geringfügige Abweichung bleibt das sich darstellende städtebauliche Gefüge, die Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes der im FNP dargestellten Baufläche insgesamt weiterhin gewahrt.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen auch den Vorgaben des StEP Zentren 3.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung hinsichtlich der Umsetzung der bezirklichen Zielstellung, der Erweiterung des Bibliothek-Standortes "Schiller-Bibliothek" zu einer Bezirkszentralbibliothek erfolgen die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage der beschlossenen städtebaulicher Planungen (favorisiertes städtebauliches Baukonzept gem. Gutachterverfahren). Entsprechend des gutachterlichen Entwurfs setzt der Bebauungsplan entlang der südöstlichen grenzständigen Brandwand einen Riegel mit 2 bis 5 Vollgeschossen in Form einer "erweiterten" Baukörperausweisung fest. Dies ermöglicht eine behutsame städtebauliche Verdichtung des Plangebietes mit entsprechender Berücksichtigung der bestehenden Freiflächen und der gestalterischen Ausprägungen und denkmalpflegerischen Anforderungen des Umfelds.

Auf Grundlage der Festsetzungen in Form von "erweiterter" Baukörperausweisung unter Angabe der höchstzulässigen Vollgeschosshöhe wird neben der Sicherung der Bestandsgebäude Baupotenzial für eine Bibliothekserweiterung mit einer BGF von maximal 9000 m² Fläche geschaffen. (Zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise siehe Punkt 3.2)

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiet (MK)

Das im Plangebiet liegende Baugrundstück soll als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die Kerngebietsausweisung ist aufgrund der zwischenzeitlich durch das Bezirksamt Mitte beschlossenen Zusammenfassung von Verwaltungsstandorten und der beabsichtigten Übertragung von Liegenschaften an die Berliner Immobiliengesellschaft GmbH (BIM) zur Zuführung von Nachnutzungen (Job-Center) erforderlich geworden, um dementsprechend, dem Standort angemessene Nachnutzungspotentiale dauerhaft zu sichern. Die ursprünglich beabsichtigte Planung zur Ausweisung des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Rathaus, Bibliothek" war zwischenzeitlich obsolet geworden. Entsprechende Nachnutzungspotentiale sind somit zu sichern. Durch die Festsetzung eines Kerngebietes wird die bisherige Nutzung als Verwaltungsstandort nicht infrage gestellt. Kerngebiete dienen hauptsächlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Somit ermöglicht die Festsetzung als Kerngebiet (MK) u. a. die bauliche Ergänzung des Plangebietes mit der Bibliothek als öffentliche Kultureinrichtung zu einem neuen kulturellen Zentrum. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für die Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums "Müllerstraße". Die Planung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des StEP Zentren 3.

Aufgrund der Ausweisung der Bestandsgebäude und des zukünftigen Bibliotheksgebäudes durch Baukörperausweisung ist es nicht erforderlich, zusätzliche Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel zu treffen, da aufgrund dieser Ausweisungen nicht davon auszugehen ist, dass sich an dieser Stelle städtebaulich unerwünschte Entwicklungen, wie die Erstellung eingeschossiger Verbrauchsmärkte etc. etablieren werden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen sind. Darüber hinaus werden mit dieser Festsetzung Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex und Live-Shows) nicht zulässig sein. Durch die Lage des Plangebiets an der Müllerstraße, als Hauptzentrum mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen, muss mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen etc. gerechnet werden. Diese sollen aber nicht bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil nachteilige Auswirkungen auf die Handels- und Dienstleistungsstruktur in der Müllerstraße sowie Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorgesehene Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Mittelpunktbibliothek zu befürchten sind. Der in den Bebauungsplan III-46-1 einbezogene Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den durch Rechtsverordnung festgesetzten Bebauungsplan III-B1 an, mit dem aus städtebaulichen Gründen bereits u. a. die Nichtzulässigkeit von Spielhallen und Einrichtungen für Schaustellung von Personen planungsrechtlich festgesetzt worden ist. Der Bereich des Rathauses Wedding war zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans III-B1 nicht mit in dessen Geltungsbereich einbezogen worden, da der Rathausstandort zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Disposition stand.

Durch Regelung der **textlichen Festsetzung Nr. 2** sind Tankstellen im Plangebiet generell nicht zulässig. Dies betrifft sowohl Tankstellen im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 5 als auch Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Diese Nutzung würde zusätzliche, nicht erwünschte Verkehre erzeugen und aufgrund des inzwischen verbreiteten 24-Stunden-Betriebes erhebliche Störungen verursachen. Eine Tankstellennutzung steht aufgrund deren baulichen Eigenart dem vorgesehenen Entwicklungsziel für das Plangebiet, mit der geplanten Erweiterung der Mittelpunktbibliothek und mit einer Gestaltung der angrenzenden Freiflächen für ein neues kulturelles Zentrum, entgegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt in Anbetracht der v. g. Einschränkungen gewahrt, da im weiteren Umfeld und der Müllerstraße ausreichend Kerngebietsflächen ohne Einschränkungen vorhanden sind, auf denen die Errichtung von Tankstellen uneingeschränkt zulässig ist.

3.1.2 Straßenverkehrsflächen

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Müllerstraße, die als Erschließungsstraße dient bzw. übergeordnete Erschließungsfunktion übernimmt, wird bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 11** wird bestimmt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Südwesten von der Genter Straße begrenzt. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10** wird die Straßenbegrenzungslinie durch die Punkte E und G bestimmt.

3.1.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Der vorhandene öffentliche Fußweg entlang der nordwestlichen Seite des Geltungsbereichs, der bisher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und gewidmet ist, wird, da er für die Erschließung des Rathausaltbaus weiterhin erforderlich ist, soll in seinem Bestand gesichert werden. Er soll als Wegeverbindung zwischen der Genter Straße und der Müllerstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt werden. Damit wird die gewidmete Fläche der ehem. Limburger Straße weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, jedoch der sich darstellenden Nutzung entsprechend.

3.2 Maß der Nutzung, überbaubare Flächen

Mit Ausnahme des bestehenden Flachbaus mit der Gastronomienutzung an der Müllerstraße soll die bestehende Bebauung im Plangebiet durch Baukörperausweisung gesichert werden. (Zur Berücksichtigung der derzeitigen Gastronomieeinrichtung siehe Punkt II 3.10.)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die neuen Baukörper der Mittelpunktbibliothek orientieren sich auf der Basis des zugrundeliegenden abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts an den bestehenden benachbarten Strukturen, so dass eine hinreichende Einfügung der Erweiterungsbebauung in das umgebende Bestandsgebiet gesichert wird.

Zum einen sieht der städtebauliche Entwurf eine grenzständige Bebauung entlang der überwiegend 5-geschossigen Brandwände vor, zum anderen verspringt der 2-geschossige Teil des zukünftigen Baukörpers im an die Genter Straße 24 angrenzenden Bereich um 4m bzw. 8m von der Grundstücksgrenze und nimmt somit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung. Zur Gewährleistung dieses Ziels werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen der Bibliothekerweiterung durch eine "erweiterte" Baukörperausweisung bestimmt.

Aufgrund der Baukörperausweisung des bestehenden Rathausensembles sowie des geplanten Erweiterungsbaus ergibt sich für die Grundflächen das zulässige Maß der Nutzung aus den überbaubaren Flächen. Bezogen auf das MK-Gebiet, aber abzüglich der Wegerechtlfläche zwischen den Punkten C, F und D, E ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,28 (ohne Abzug der Wegefläche 0,27). Mit diesem Nutzungsmaß wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze von 1,0 in Kerngebieten durchaus beabsichtigt unterschritten, da mit dem städtebaulichen Konzept zur Erweiterung der Bibliothek die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität bei der zukünftigen Entwicklung als neuen zentralen Bibliothekstandort berücksichtigt werden sollen.

Das bestehende Rathausensemble hat eine Geschossfläche von insgesamt ca. 9400 m². Mit der Baukörperausweisung für den Erweiterungsbau ist aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung eine maximale Flächenerweiterung von ca. 9.000 m² Geschossfläche möglich. Somit ergibt sich für das MK-Gebiet abzüglich der Wegerechtlfläche innerhalb der Punkte C, F und D, E eine GFZ von 1,19 (ohne Abzug der Wegefläche 1,16). In Kombination mit der verbindlichen Regelung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze des GFZ- Werts von 3,0 in Kerngebieten somit nicht überschritten. Aufgrund dieser Unterschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungsmaße ist somit gewährleistet, dass durch die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die zukünftige GRZ liegt bei 0,28 und unterschreitet damit ebenfalls die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete zulässige Obergrenze erheblich. Somit ist auch diesbezüglich keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Die Belange des Verkehrs sind nicht ableitbar.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Das bestehende Gebäudeensemble mit dem 13-geschossigen Hochhaus und dem umgebenden 2-geschossigen Sockelgeschoss wird im Zusammenhang mit den zwei bestehenden baulichen Verbindungen (Brücken) zu den angrenzenden Gebäuden in seinem Bestand gesichert. Ebenso das 2-geschossige Pavillon-Gebäude des ehemaligen Bezirksverordnetensaals. Die Erdgeschosse der beiden Brücken sollen als Luftgeschosse festgesetzt werden.

Der Entwurf des Realisierungswettbewerbs für die Mittelpunktbibliothek sieht im Plangebiet einen Riegel mit gestaffelter Höhenentwicklung innerhalb der Bauflächen vor. Demnach ist durch Baukörperausweisung unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche Müllerstraße / Müllerstraße Nr. 150 eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen, im mittleren Teil des Baufensters angrenzend an die Grundstücke Müllerstraße Nr. 150/151 und Luxemburger Straße 5A-F eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und im Bereich der Genter Straße 24 eine Bebauung mit vier Vollgeschossen im rückwärtigen Grundstücksbereich, an der dort vorhandenen Parkpalette und im vorderen Grundstücksbereich, unter Einhaltung der Abstandsflächen von 0,4 H, mit zwei Vollgeschossen zulässig. Mit der Differenzierung bei der Ausweisung der maximal zulässigen Geschosse wird auf die Nachbarbebauung reagiert, um eine Bebauung vor den Wohngebäuden (Genter Straße 24) bzw. vor den Brandwänden der Nachbargrundstücke zu ermöglichen und ggf. die Verschattung der Grundstücksfreiflächen auf den Nachbargrundstücken zu begrenzen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Insofern geht im Zusammenhang mit der Nordwest-Ausrichtung des neuen Bibliothek-Riegels für die südwestlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke mit der Planumsetzung keine maßgeblich einschränkende Wirkung hervor.

Bei der geplanten grenztändigen Baukörperausweisung an den südöstlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 Bauordnung (BauOBln). Aus den Festsetzungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da zum überwiegenden Teil vorhandene 5- bis 6-geschossige Altbaubrandwände ohne Fenster mit einer lediglich ca. 5,50m breite Baulücke zu einem Gewerbehof abgedeckt werden. Die genutzten Räumlichkeiten in den Gebäuden auf den angrenzenden Grundstücken, mit den darin befindlichen Nutzungen (Brunnenstraße 150,151: Gewerbe, Luxemburger Straße 5A-F, Genter Str. 24: Wohnnutzung, Parkpalette im rückwärtigen Grundstücksbereich), sind überwiegend baulich südlich und nördlich bzw. zu den jeweiligen großflächigen in sich geschlossenen Innenhöfen orientiert. Im angrenzenden Bereich zum vorderen Grundstücksbereich Müllerstraße 151 bewirkt die geplante Festsetzung, dass an Stelle des derzeitigen 2-geschossigen gewerblichen Flachbaus, städtebaulich eine Baulückenschließung des Blockrandes unter Aufnahme der sich darstellenden Gebäudehöhen in Betracht gezogen werden könnte.

3.4 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da diese aufgrund der Baukörperausweisungen ausreichend bestimmt ist.

3.5 Grünfestsetzungen

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 3** zu begrünen. Davon ausgenommen sind technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Mit dieser Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollen kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden, um die Aufheizung von flachgeneigten Dächern als Folge der Sonneneinstrahlung zu mindern und einen Beitrag zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser und zur Bindung von Schadstoffen sowie Staub aus der Luft zu leisten. Die Festsetzung entspricht damit den erklärten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für einen nachhaltigen ökologischen Städtebau in Berlin im Sinne des am 31.05.2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplans Klima (StEP Klima) und deckt sich mit den in den Ausschreibungsunterlagen zum Realisierungswettbewerb der Mittelpunktbibliothek enthaltenen Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, ökologische Zielsetzung.

Flächen zum Anpflanzen

Die im Plangebiet bestehende Parkplatzfläche, entlang der Genter Straße, die derzeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, soll, aufgegeben werden und als Grünflächen entwickelt werden (**Textliche Festsetzung Nr. 4**). Die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist aufzuheben. In der Genter Straße sind für den Bedarf ausreichend (Ersatz--)Parkmöglichkeiten vorhanden. Ausschließlich an Markttagen auf der an das Plangebiet angrenzenden Parkplatzfläche ist ggf. mit Einschränkungen für den ruhenden Verkehr zu rechnen. Für den neuen Bibliothekstandort sind lediglich Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sowie Fahrradstellplätze erforderlich. Hierfür stehen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Verortung notwendiger Stellplätze für erfolgt im Rahmen anschließender, dem Bebauungsplan nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des anstehenden Freiraumwettbewerbs zur Neugestaltung des Freiraums um die Mittelpunktbibliothek bzw des Plangebietes.

Im Zuge mittelfristig geplanter Umbaumaßnahmen für die Genter Straße sind im Hinblick auf den, im an das Plangebiet angrenzenden Bereich an der Genter Straße stattfindenden Wochenmarkt, Überlegungen zu einer möglichen temporären Schließung der Genter Straße an den Markttagen, zwischen der Ostender Straße und Limburger Straße, in Erwägung zu ziehen, um Einschränkungen des Marktbetriebes zu vermeiden.

Im Hinblick auf erforderliche Eingriffe in den Baumbestand können Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen im Bereich der Fläche zum Anpflanzen (derzeitiger Parkplatzbereich) realisiert werden.

3.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind /Ausschluss von Werbeanlagen

Die nichtüberbaubaren Flächen sollen mit Ausnahme des Rathausvorplatzes im Rahmen einer parkähnlichen Gestaltung weiterhin begrünt und gestaltet werden. Der zahlreiche Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um die besondere Eigenart des Plangebietes i.S. des Denkmalbereichs zu erhalten und das vorhandene Wohnumfeld nicht zu stören werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

chen Werbeanlagen unzulässig sein. Der Ausschluss von Werbeanlagen gilt nicht für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, z.B. zur Bibliothek selbst gehörende Werbemaßnahmen. **(Textliche Festsetzung Nr. 5)**

3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Zugänglichkeit zu den vorhandenen Leitungen soll die Fläche A mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. **(textliche Festsetzung Nr. 6).**

Um die im östlichen Planbereich vorhandene 110-kV-Leitungstrasse sowie die vorhandene Netzstation und deren Zugänglichkeit zu sichern, soll die Fläche B mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastet werden. **(textliche Festsetzung Nr. 7)**

Zur Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung des Plangebietes entlang der südöstlichen Seite des Geltungsbereichs soll, zur fußläufigen Anbindung der Beuth-Hochschule an die Müllerstraße, zwischen den Linien C, F und D, E ein mindestens 3 Meter breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. **(textliche Festsetzung Nr. 8)**

Die v. g. Festsetzungen sind zur Sicherung der notwendigen Zugangsmöglichkeiten erforderlich, da bisher ausgewiesene öffentliche Gemeinbedarfsflächen zukünftig als Kerngebietsflächen ausgewiesen werden, die ggf. auch privatisiert werden könnten. Durch die Festsetzungen werden die öffentlich-rechtlichen Grundlagen für die Nutzungsrechte der entsprechenden Unternehmensträger geschaffen, die jedoch der Sicherung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten oder Verträge bedürfen.

3.8 Immissionsschutz

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** wird bestimmt, dass als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL oder andere Brennstoffe mit vergleichbar niedrigen Emissionswerten verwendet werden dürfen, da das Plangebiet in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Vorranggebiet für Luftreinhaltung" liegt. Zudem berücksichtigt die Festsetzung damit die sich aus dem StEP Klima abzuleitenden und zu berücksichtigenden ökologischen Anforderungen für einen nachhaltigen Städtebau.

3.9 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten (z.B. Festsetzungen des Bebauungsplans III-46), außer Kraft. **(textliche Festsetzung Nr. 12)**

3.10 Berücksichtigung derzeitiger Nutzungen

Der Restaurantflachbau im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Müllerstraße wird derzeit als gastronomische Einrichtung mit Außenanlagen genutzt. Mit der im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Überplanung des Baufeldes aus dem Bebauungsplan III-46, in dem sich ein Cafe-Betrieb befindet, ist langfristig von einem Wegfall des Gebäudes auszugehen. Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen sind jedoch keine konkreten zeitlichen Vorgaben für die Umsetzung ableitbar. Vor dem Hintergrund des vom Bezirksamt vergebenen langfristigen Pachtvertrages war durch die zuständige Fachabteilung des Bezirksamtes entschieden worden, den 1. Bauabschnitt für die Mittelpunktbibliothek in dem Bereich zu realisieren, der keine kurzfristige Aufgabe des Cafe-Betriebes nach sich ziehen würde. Um die derzeitigen vertraglichen Bindungen des Cafes (Pachtvertrag bis 2018 mit der Option der jährlichen Verlängerung) im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, war im städtebaulichen Realisierungswettbewerb eine Umsetzung des Neubaus Schillerbibliothek in zwei Bauabschnitten zu berücksichtigen.

Durch die Realisierung des 1. Bauabschnitts ist der betroffene Gewerbebetrieb baulich nicht betroffen. Der Zeitpunkt der Realisierung des 2. Bauabschnitts ist derzeit noch nicht absehbar. Der Geltungsbereich befindet sich im festgelegten Sanierungsgebiet Müllerstraße (siehe Punkt I,2.3.10) und im Fördergebiet "Aktive Zentren" (siehe Punkt I,2.3.8). Im Rahmen dieser Förderkulissen ist eine umfassende Beteiligung und Information von Anwohnern und Gewerbetreibenden sicher gestellt. Aufgrund dieser Verfahrenskulisse ist ausreichend gewährleistet, dass die notwendigen Abstimmungen und ggf. notwendig werdenden Unterstützungsmaßnahmen für den Gewerbebetrieb Berücksichtigung finden.

Einer Verlagerung oder Integration des Betriebes in den zukünftigen Bereich der Zentralbibliothek stehen weder die Bibliotheksplanungen noch die planungsrechtlichen Ausweisungen entgegen.

4. Flächenbilanz

Kerngebiet (MK)		15.860 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	1.490 m ²	
davon bebaubare Fläche	4.265 m ²	
GRZ im MK-Gebiet	0,26	
GRZ im MK-Gebiet excl. 3m breite Wegerechtläche	0,28	
GFZ im MK-Gebiet	1,16	
GFZ im MK-Gebiet excl. 3m breite Wegerechtläche	1,19	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)		610 m ²
Straßenverkehrsfläche Müllerstraße		2.190 m ²
Plangebiet gesamt		18.660 m ²

5. Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren

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

Für den Bebauungsplanentwurf III-46-1 vom 20.9.2011 für das Grundstück Müllerstraße 147 sowie für einen Abschnitt der Limburger Straße zwischen Genter Straße und Müllerstraße (Flurstück 308/3) im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, mit dazugehöriger Begründung vom 20.9.2011 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wur-

de mit Schreiben vom 22.9.2011 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden zum Bebauungsplanentwurf III-46-1 folgende Stellungnahmen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung wurden:

Senatsverwaltung für Finanzen - ID -

Es werden keine Bedenken zu dinglichen Grundstücksgeschäften vorgebracht.

Abwägung entfällt

Zu den haushaltswirtschaftlichen Aspekten wird auf darauf hingewiesen, dass vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich ist. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - IB -

Zur Entwicklung aus dem FNP und Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen werden keine Einwände vorgebracht.

Abwägung entfällt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IE-

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung entfällt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -VII B-

Zu Belangen der übergeordneten Verkehrsplanung werden keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung entfällt.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - II D –

Es werden gegen die Planungsziele keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Es erfolgen Hinweise zu geplanten Sanierungsmaßnahmen von Mischwasserleitungen sowie zu Schmutz- und Niederschlagswasserbelangen durch die die Zuständigkeit der Berliner Wasserbetriebe betroffen ist.

Abwägung:

Die Versiegelung wird im Plangebiet aufgrund der geplanten Festsetzungen insgesamt nicht wesentlich erhöht, da zum einen die bisher als Parkplatz ausgewiesene Fläche an der Genter Straße sowie eine Teilfläche der bisher an der Müllerstraße ausgewiesenen MK-Baufläche entfällt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden durch Dachbegrünungsfestsetzungen gesichert. Es ist davon auszugehen, dass sich die Regenwasserabflussmenge gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich verändert. Eine Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplaninhaltes ist aus der Stellungnahme nicht abzuleiten.

Es erfolgt ein Hinweis auf die im Berliner Bodenbelastungskataster erfasste Altlastenverdachtsfläche 9586.

Abwägung:

Die Informationen zur Altlastenverdachtsfläche sind bereits Bestandteil der Begründung.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - III D -

Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs im Hinblick auf verkehrsverursachte Immissionen die Belange der Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan 2008- berühren, da die Müllerstraße Bestandteil des Konzeptgebietes Reinickendorfer Straße ist. Insoweit sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse der Lärmaktionsplanung in die Abwägung einzustellen und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu ermitteln und darzustellen.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der geplanten Erweiterung des Bibliothekstandorts befindet sich im Hauptzentrum Müllerstraße und ist hervorragend fußläufig und mit dem ÖPNV (U-Bahn, Bus) zu erreichen. Diese Voraussetzungen haben maßgeblich den neuen Standort der Mittelpunktbibliothek bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans als MK-Gebiet soll neben der Sicherung der alten Rathausbebauung eine Baumöglichkeit für ein neues Bibliothekgebäude geschaffen werden. Hinsichtlich des motorisierten Verkehrs sind zukünftig keine erheblichen zusätzlichen Verkehrsströme zu erwarten. Der in absehbarer Zeit geplante Umbau der Müllerstraße erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Planungen und unter Berücksichtigung der Lärminderungsplanung für Berlin -Aktionsplan 2008-.

Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt.

Abwägung:

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 11 wird der Darstellung im FNP "Vorranggebiet für Luftreinhaltung" ausreichend Rechnung getragen.

LDA-Landesdenkmalamt Berlin

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung entfällt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technik und Frauen - III B-

Es werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.

Abwägung entfällt.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -

Es werden keine Einwände hervor gebracht.

Abwägung entfällt.

BVG - Berliner Verkehrsbetriebe

Es werden keine Einwände gegen den B-Plan-Entwurf vorgebracht.

Es erfolgen Hinweise zur Darstellung der planfestgestellten U-Bahntrasse U6 und Angaben zu vorhandenen Buslinien.

Abwägung:

Die Hinweise zur farblichen Darstellung sind bereits in der Planzeichnung berücksichtigt.

Berliner Wasserbetriebe

Es erfolgt der Hinweis, dass gemäß den beiliegenden Anlagen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe vorhanden sind, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Es werden weiterhin Hinweise vorgebracht, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind. Es erfolgen weitere Hinweise zu im Rahmen von Bauvorhaben zu beachtenden Vorschriften zum Umgang bzgl. vorhandener Leitungstrassen.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend den Ausführungen zum Leitungsbestand und der Verfügbarkeit ergänzt.

Der Stellungnahme sind Planunterlagen zu vorhandenen Leitungen beigelegt, die einer Sicherung der Trassierung und der Zugangsmöglichkeiten bedürfen.

Abwägung:

Für die Fläche B (ehemaliges Straßenland der Limburger Straße) ist im Bebauungsplan bereits ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vorgesehen. Die entsprechende Textliche Festsetzung Nr. 8 wird um das "Fahrrecht" ergänzt. Die bisher im Bestand bereits vorhandene Sicherung der Leitungstrasse bleibt aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisungen unverändert.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Es erfolgen Hinweise zu im Plangebiet befindliche Kabelanlagen, einer Netzstation N 0070 sowie einer Übergabestation Ü 7063 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Es wird um deren Berücksichtigung in diesem Bebauungsplan gebeten.

Auf dem Gelände Müllerstraße 147 liegen 110-kV-Kabel nebst Begleitkabeln. Es werden Einwände in Bezug auf die Überbauung der Hochspannungskabelanlage vorgebracht mit Verweis auf diesbezüglich stattfindenden Abstimmungsgesprächen zwischen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH und dem von der Senatsverwaltung beauftragten Ingenieurbüros (Fa. Gneise 66, Fa. IBPM, Fa. Wetzell). Es bestehe u.a. noch Abstimmungsbedarf in Bezug auf die Auswirkungen elektromagnetischer Felder.

Die Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH müssen gesichert werden.

Abwägung:

Die Belange sind bereits teilweise berücksichtigt.

Zur Sicherung der 110-kV Kabelanlagen sind im Bebauungsplan Leitungsrechte eingetragen. Abstimmungen hinsichtlich der Überbauung dieser Kabeltrasse einschließlich der dazu erforderlichen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen erfolgen derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen für den 1. Bauabschnitt (Mittelpunktbibliothek). Zur Überbauung der Leitungstrasse ist zwischenzeitlich generelles Einverständnis, insbesondere zu baulichen Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, erzielt worden.

Das Leitungsrecht wird im Bereich an der Müllerstraße für die angesprochene Netzstation erweitert.

Vattenfall Europe Wärme AG

Es erfolgt der Hinweis, dass das Gebiet durch die Fernwärme/Wärme der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen ist sowie auf die beigelegten Übersichtspläne zum Leitungsbestand und die geplante Erschließungsmaßnahme für das Neubauvorhaben "Schiller-Bibliothek".

Abwägung:

Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt.

Es wird um Festsetzung der Trassenführung und die Sicherung der Leitungsrechte auf den betreffenden Grundstücken gebeten.

Abwägung:

Die Belange sind bereits berücksichtigt. Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im Bereich des ehemaligen Straßenlandes der Limburger Straße ist eine entsprechende Leitungsrechtsfestsetzung vorgesehen. Hausanschlussleitungen bedürfen keiner planungsrechtlichen Sicherung.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

Der Stellungnahme der NBB, die u. a. namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG handelt, sind Planunterlagen zu vorhandenen Leitungen beigelegt, die einer Sicherung bedürfen.

Es werden weiterhin Hinweise vorgebracht, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind.

Abwägung:

Der beigelegten Plananlage ist zu entnehmen, dass GASAG-Leitungen im öffentlichen Straßenland der Limburger Straße befinden, die im derzeitigen Bebauungsplanentwurf mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete MK-Fläche (A) ausgewiesen ist. Die betroffene Fläche wird im weiteren Verfahren, wie ursprünglich festgesetzt, weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche, ausgewiesen werden. Zusätzliche Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

BSR - Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung entfällt.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung entfällt.

IHK - Industrie- und Handelskammer - Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung

Gegen den Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen vorgebracht.

Es erfolgt ein Hinweis, dass die Ausführungen zur Betroffenheit der derzeitigen gewerblichen Bestandsnutzungen aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisungen ausführlicher dargestellt werden sollte.

Der Bezirk ist aufgefordert, Es ist alles i.S. der betrieblichen Bestandspflege zu unternehmen, um die Existenz des betroffenen Unternehmens zu erhalten. Dazu gehört insbesondere:

- dass mit dem Unternehmen ausführliche Gespräche geführt werden, ob und wie eine Einbindung in das Neuordnungskonzept erfolgen kann
- dass das Unternehmen ggf. bei der Suche nach einem vergleichbaren Grundstück durch den Bezirk unterstützt wird. Das Ersatzgrundstück sollte sich dabei in der näheren Umgebung befinden, um z. B. Kundenbindungen zu erhalten.

Abwägung:

Mit der im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Überplanung des Baufeldes, in dem sich derzeit das Cafe befindet, ist langfristig von einem Wegfall des Gebäudes auszugehen. Aus den

planungsrechtlichen Festsetzungen sind jedoch keine konkreten zeitlichen Vorgaben für die Umsetzung ableitbar.

Die Verortung der Erweiterungsflächen für den Neubau der Schillerbibliothek zu einer Mittelpunktbibliothek (1. Bauabschnitt) mit langfristiger Option für die Erweiterung zu einer Bezirkszentralbibliothek (2. Bauabschnitt) basiert auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Im Rahmen dieses Wettbewerbs war ausdrücklich die sich derzeit darstellenden vertragliche Bindung für das Cafe (bis Ende 2018) zu berücksichtigen. Durch die Realisierung des 1. Bauabschnittes ist der betroffene Gewerbebetrieb baulich nicht betroffen. Der Zeitpunkt der Realisierung des 2. Bauabschnittes ist derzeit noch nicht absehbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan befindet sich im festgelegten Sanierungsgebiet Müllerstraße und Fördergebiet "Aktive Zentren". Im Rahmen dieser Förderkulissen ist eine umfassende Beteiligung und Information von Anwohnern und Gewerbetreibenden sichergestellt.

Aufgrund dieser Verfahrenskulisse ist ausreichend gewährleistet, dass die notwendigen Abstimmungen und ggf. notwendig werden Unterstützungsmaßnahmen für den Gewerbebetrieb Berücksichtigung finden.

Einer Verlagerung oder Integration des Betriebes in den zukünftigen Bereich der Zentralbibliothek stehen die planungsrechtlichen Ausweisungen nicht entgegen.

Die Begründung wird um die Ausführungen zum Umgang mit dem Bestandscafe ergänzt.

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg - GL5 -

Mit Verweis auf die Zuständigkeit für die Raumordnung und Landesplanung (Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag) wird die Übereinstimmung der vorgelegten Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Abwägung:

Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Es erfolgt der Hinweis auf die Notwendigkeit zur Ergänzung der Begründung um Aussagen zu den landesplanerischen Vorgaben (im Kapitel 2.3 - Planerische Ausgangssituation) sowie um Ausführungen zum großflächigen Einzelhandel entsprechend der in der durch die GL 5 vom 27.08.2009 vorgebrachten Zielmitteilung zur ursprünglichen Planungsabsicht zu den Regelungen 4.7 (Z) und 4.8 (G) LEP B-B zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung wird in Kapitel 2.3 um die Ausführungen zu den landesplanerischen Vorgaben des LEP B-B und die Regelungen 4.7 (Z) und 4.8 (G) zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels ergänzt.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt - UmNat 20 -

Zum Teil Immissionsschutz werden keine Einwände und keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Zum Teil Bodenschutz/Altlasten erfolgt der Hinweis zur Korrektur der Angaben, da der gesamte B-Plan-Bereich III-46-1 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 16401 registriert ist. Untersuchungsergebnisse liegen hier nicht vor. Ein kleiner Teil des B-Plan-Bereiches ist außerdem im BBK unter der Nummer 9586 verzeichnet. Bei Umbaumaßnahmen, z. B. im Bereich des Parkplatzes an der Genter Straße, sollten Boden- und Grundwasseruntersuchungen frühzeitig, vor Baubeginn und ggf. baubegleitend, mit dem Amt für Umwelt und Natur abgestimmt werden. Alle Beprobungen und Analysen nach Bodenschutzrecht sind, sofern sie vom Umweltamt akzeptiert werden sollen, durch ein, bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) für Bodenuntersuchungen akkreditiertes Ingenieurbüro, vorzunehmen. Die Boden-

beprobung und Analytik richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben der BBodSchV. Beim Vorfinden jeder Art von Boden- und Grundwasserverunreinigungen hat der Verantwortliche die Arbeiten in den betroffenen Baustellenbereichen sofort einzustellen. Das gleiche gilt, wenn offensichtlich schadstoffbelasteter Bauschutt im Untergrund angetroffen wird. Bei festgestellten Verunreinigungen sind unverzüglich folgende Dienststellen zu informieren:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII C 3, (zuständig für die Beseitigung und Verwertung von Bauschutt und Bodenaushub)
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt
- Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter und der Unternehmer.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, das sind i.d.R. Grün- und Brachflächen, mit Ausnahme der Wegeflächen, gelten folgende Anforderungen:

Material, welches von außerhalb des Grundstücks ein- oder aufgebracht wird, muss grundsätzlich in Art, Menge, Schadstoffgehalt und physikalischen Eigenschaften so beschaffen sein, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 7 BBodSchG und des § 9 BBodSchV nicht hervorgerufen wird. Die Werte nach BBodSchV ANHANG 2, Nr. 4.1 u. 4.2 sind einzuhalten. Zusätzliche Anforderungen für weitere Stoffe gemäß TR Boden sind einzuhalten.

Abwägung:

Die Begründung wird hinsichtlich der Angaben zu den Bodenbelastungen des Plangebietes unter Pkt. 2.2.4 angepasst.

Die Ausführungen des Umweltamtes werden in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der bestehenden Eintragung der Fläche im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) und Berücksichtigung der Hinweise in der Begründung zur erfolgten Registrierung mit den entsprechenden Handlungshinweisen aufgrund bestehenden rechtlichen Anforderungen durch das Bundesbodenschutzgesetz und der Berliner Bodenschutzgesetz mit entsprechenden Meldepflichten, ist ausreichend gesichert, dass die notwendigen Maßnahmen bei Auffinden von Bodenverunreinigungen bei Baumaßnahmen, die i. d. R. Bodenaushubmaßnahmen beinhalten, Berücksichtigung finden.

Die geplante Nutzung, die weitestgehend auch schon im Bestand vorhanden ist, wurde durch das zuständige Umweltamt nicht in Frage gestellt. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen stehen ggf. zukünftig erforderlich werdenden Bodensanierungsmaßnahmen nicht entgegen. Ein Nutzungsverbot wurde nicht ausgesprochen.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, FB Natur - UmNat - 510 -

Es werden, bis auf den Hinweis, dass die Fläche zum Anpflanzen südwestlich bis zur Geltungsbereichsgrenze erweitert werden sollte, keine Bedenken vorgebracht.

Abwägung:

Der Hinweis wird im Plan berücksichtigt

Plan G 2 400

Es wird darauf hingewiesen, dass für Bibliotheken Stellplätze für Gehbehinderte gemäß § 50 BauOBln erforderlich sind. (1 Stellplatz je 200 Besucher, jedoch mindestens 1 Stellplatz ab 100 Besucher). Sofern diese Besucherzahl erreicht wird, ist das Erfordernis von Stellplätzen zu berücksichtigen.

In bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen gegen die geplanten Festsetzungen keine Bedenken.

Abwägung:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Deren Verortung wird im Rahmen der Baugenehmigung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des anstehenden Freiraumwettbewerbs erfolgen.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Vermessungsamt

Es erfolgen Hinweise zur Anpassung des Titels, da es sich bei dem Flurstück 308/3 z. Z. noch um das gewidmete Straßenland der Limburger Straße handelt.

Abwägung:

Der Titel wird entsprechend angepasst.

Bezüglich der Baugrenzenfestlegung für die Bestandsgebäude wird auf evtl. erforderliche Ausweisung vorhandenen Luftgeschosse hingewiesen sowie ein Vorschlag zur eindeutigeren Formulierung der TF 10 gemacht.

Abwägung:

Für die Brücken erfolgt die Ausweisung von Luftgeschossen. Zur Gewährleistung eines gewissen Spielraumes für mögliche bauliche Erweiterungen erfolgt für den BVV-Saal und das Rathausgebäude keine zusätzliche Ausweisung des Luftgeschosses.

Die TF 10 wird entsprechend angepasst.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz

Es wird um Korrektur bzw. Ergänzung des Begründungstextes zur Denkmaleintragung gebeten, da der ehem. Bezirksverordnetensaal nicht zusätzlich als Baudenkmal in der Denkmalliste Berlin aufgeführt ist. Er ist ausschließlich Bestandteil des Denkmalbereiches (Gesamtanlage).

Abwägung:

Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Begründungstext.

BiKu, Luv Weiterbildung und Kultur - FB 3 -

Die Dringlichkeit des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf die befristete Verfügbarkeit der Drittmittel für das Bauvorhaben "Mittelpunktbibliothek / Schiller-Bibliothek" sowie die Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen wird bestätigt.

Abwägung entfällt.

Es wird befürchtet, dass durch den vorgesehenen Ausschluss von Werbeanlagen die zur Bibliothek selbst gehörenden Werbemaßnahmen (im Sinne der Erkennbarkeit der Einrichtung) betroffen sind.

Abwägung:

Die Werbung an der Stätte der Leistung (hier insbesondere für die Bibliothek) ist zulässig und durch die textliche Festsetzung nicht betroffen. Die Ausführungen zur Textliche Festsetzung Nr. 5 werden in der Begründung ergänzt.

Zur vorgesehenen Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen wird daraufhin hingewiesen, dass diese zum derzeitigen Stand der Entwurfsbearbeitung für die Mittelpunktbibliothek nicht Gegenstand der Planung und damit nicht ausfinanziert ist, da eine diesbezügliche Auflage. zu keinem Zeitpunkt dokumentiert worden sei.

Abwägung:

Die Festsetzung Nr. 4 zur Dachbegrünung ist aus städtebaulichen Gründen im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus erforderlich und deckt sich mit den in den Ausschreibungsunterlagen zum Realisierungswettbewerb enthaltenen Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit/Energieeffizienz/Ökologische Zielsetzung. Dachbegrünungsmaßnahmen tragen u. a. zur

Reduzierung klimatisch negativer Auswirkungen im Falle baulicher Verdichtung/Versiegelung bei. Sie gehören zu den erklärten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für einen nachhaltigen ökologischen Städtebau in Berlin im Sinne des am 31.5.2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima). Durch Dachbegrünungen werden kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, durch die Aufwärmeeffekte reduziert, Staubbindungseffekte erzielt sowie eine weitere Verbesserung von Potenzialflächen für den Biotopverbund geschaffen werden. Diese Festsetzung entspricht der im Landschaftsprogramm (LaPro) geforderten Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und der Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 (neu 5) sollte dahingehend angepasst werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen für die Bibliothekserweiterung zusätzliche Bäume gefällt werden können um z. B. zusätzliche Sichtachsen zu schaffen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht entsprochen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 (neu 5) steht möglichen Eingriffen in den Baumbestand, der evtl. aufgrund der Ergebnisse des zeitnah geplanten Freiraumwettbewerbs notwendig sein könnte nicht entgegen. Der Baumbestand unterliegt den Regelungen der Baumschutzverordnung. Eingriffe sind entsprechend auszugleichen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - VP 11-

Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung sollte verzichtet werden, da diese bisher nicht in ihre Finanzierung berücksichtigt sind.

Abwägung:

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist aus städtebaulichen Gründen im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus erforderlich und deckt sich mit den in den Ausschreibungsunterlagen zum Realisierungswettbewerb enthaltenen Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit/Energieeffizienz/Ökologische Zielsetzung. Dachbegrünungsmaßnahmen tragen u. a. zur Reduzierung klimatisch negativer Auswirkungen im Falle baulicher Verdichtung/Versiegelung bei. Sie gehören zu den erklärten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für einen nachhaltigen ökologischen Städtebau in Berlin im Sinne des am 31.5.2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima). Durch Dachbegrünungen werden kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, durch die Aufwärmeeffekte reduziert, Staubbindungseffekte erzielt sowie eine weitere Verbesserung von Potenzialflächen für den Biotopverbund geschaffen werden. Diese Festsetzung entspricht der im Landschaftsprogramm (LaPro) geforderten Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und der Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna.

Aufgrund von gegenüber der Vorplanung erforderlich gewordenen geringen Änderung der räumlichen Ausdehnung des Bibliotheksgebäudes ist eine Parallelverschiebung der Baugrenze von 17m auf 18m erforderlich.

Abwägung:

Der Belang wird berücksichtigt.

Das Baufeld des Bibliothekneubaus wird durch die Verschiebung der westlichen Baugrenze in Richtung Rathaus-Altbau um 1m erweitert.

Bezirksamt Mitte von Berlin, SE GDM, GDM StIV 103

Es erfolgen mehrere Hinweise:

1. zum Mietvertrag mit dem Cafe, der noch bis zum 31.03.2018 mit der Option der jährlichen Verlängerung läuft.

Abwägung:

In der Begründung erfolgen entsprechende Hinweise.

2. zu einer in Höhe der Müllerstraße 150 befindlichen Anlage (Telefonsäule) der Deutschen Telekom sowie einer Netzstation von Vattenfall, deren Verlegungsnotwendigkeit berücksichtigt werden sollte.

Abwägung:

Die Begründung wird hinsichtlich der Bestandsanlagen und der Notwendigkeit der Verlegung der Telefonsäule bei Planumsetzung sowie der Sicherung des Netzstationsstandortes ergänzt.

3. zu nicht im Plan festgelegten Zufahrtsrechten für die Feuerwehr für das Hochhaus über den bestehenden öffentlichen Parkplatz Genter Str. bzw. von der Müllerstraße.

Abwägung:

Die Sicherstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die geplanten Festsetzungen stehen der Ermöglichung erforderlicher Zufahrtsrechte nicht entgegen. Die Sicherung von Feuerwehrezufahrtsflächen erfolgt gem. § 5 BauOBl in bauordnungsrechtlichen Verfahren.

4. zu einer im Bereich der Müllerstraße 150 befindlichen Restmauer der ehemaligen Altbebauung.

Abwägung:

Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht von Belang.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt

Es erfolgt der Hinweis, dass die Ausweisung des Flurstücks 308/3 als Straßenverkehrsfläche der Limburger Straße nach wie vor erforderlich ist. Das geplante Radfahrrecht in der Fläche "A" ist aus Verkehrssicherungsgründen wg. der geringen Breite nicht festzusetzen. Hierfür wird die Fläche "B" vorgeschlagen.

Parkplatzflächen für Fahrzeuge mit Sondergenehmigung sollten ausgewiesen werden.

Abwägung:

Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche der Limburger Straße wird weiterhin als Verkehrsfläche ausgewiesen, jedoch der sich darstellenden Nutzung entsprechend, als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich". Öffentliche Stellplatzflächen sind im, an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen, ausreichend vorhanden. Hier bestehen ausreichend Möglichkeiten für die Reservierung von Stellplätzen für Fahrzeuge mit Sondergenehmigung.

III. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Auf Grundlage der Kostenschätzung der Vorprüfung zum Wettbewerb ist von einem Gesamtkostenvolumen von 4.85 Mio Euro auszugehen. Die Finanzierung erfolgt anteilig in Höhe von:

251.000 Euro aus dem Bund-Länder-Programm "Aktive Zentren"

1.050.000 Euro aus dem EFRE-Programm "Bibliothek im Stadtteil (BIST)"

3.549.000 Euro aus Einnahmen Ausgleichsbeträge (Kapitel 4610, Titel 34192)

Die genauen Kosten werden im Rahmen der Erstellung der BPU im Weiteren konkretisiert.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B) wurde mit Schreiben vom 13. August 2009 gemäß § 5 (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs) AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan III-46-1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufzustellen informiert.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16. September 2009 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB - andere Maßnahmen der Innenentwicklung - bestehen bei den dargelegten Voraussetzungen ebenfalls keine Bedenken. Zudem wurde mitgeteilt, dass die im B-Plan ursprünglich geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Rathaus, Bibliothek" aus dem FNP entwickelbar ist. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB wird dahingehend berührt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Teilflächen der Müllerstraße, die mit der Verbindungsstufe I klassifiziert ist und somit zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz gehört, liegen. Ferner sind Anlagen der U-Bahn in der Müllerstraße betroffen.

2. Ziele der Raumordnung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages mit Schreiben vom 13. August 2009 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 27. August 2009 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) mit, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 15. Dezember 2009 über die Aufstellung des Bebauungsplans III-46-1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 27. März 2009 auf Seite 805 öffentlich bekannt gemacht.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB

In der Zeit vom 18. Januar bis einschließlich 5. Februar 2010 wurde für den Bebauungsplanentwurf III-46-1 vom Januar 2010 für das Grundstück Müllerstraße 147 und Flurstück 308/3 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Neben dem o.g. Bebauungsplanentwurf wurden zusätzlich ein Erläuterungstext (vom Januar 2010) sowie Entwurfsskizzen des Konzepts Haberland Architekten aus dem städtebaulichen Gutachten "Schiller-Bibliothek Berlin Wedding" präsentiert.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 16. März 2010 das Auswertungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf III-46-1 beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte wurde mit Drucksache 1611/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Bezirksamtsbeschluss informiert.

5. Beschluss über die Weiterführung des Bebauungsplans mit geändertem Planinhalt

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 16. August 2011 beschlossen, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des 1. Preisträgerentwurfs des Realisierungswettbewerbs "Erweiterung der Schillerbibliothek" sowie unter Sicherung von Nachnutzungspotentialen für die im Geltungsbereich liegenden Rathausgebäude weitergeführt wird.

Die ursprüngliche Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus und Bibliothek ist aufgrund von zwischenzeitlich getroffenen Entscheidungen zur teilweisen Aufgabe bestehender Rathausnutzungen im Rathausum obsolet. Zur Gewährleistung eines, dem Standort angemessenen, langfristig flexiblen Nutzungsspektrum, ist die Ausweisung als Kerngebiet (MK) erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit dem Schreiben vom 8. Juli 2011 gem. § 5 AGBauGB i. V. m. §§7,11 AGBauGB, AV Mitteilung, Abschnitt V Nr. 8 v. 18. August 1994 über die geänderten Planungsabsichten informiert. Durch das Schreiben IIC 36 –6142/III-46-1 wurden keine grundsätzlichen Bedenken dagegen erhoben. Mit der Müllerstraße und den Anlagen der U-Bahn innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt. Es erfolgte ein informeller Hinweis auf das vorgesehene Masterplanverfahren Beuth-Hochschule, das den Bebauungsplanausweisungen jedoch nicht entgegensteht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte wurde mit Drucksache 2203/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Bezirksamtsbeschluss informiert.

6. Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Trotz der geänderten Planinhalte ist die Zielstellung der Planung - die beabsichtigte Erweiterung und Neuorganisation des bestehenden Bibliothekstandortes der Schiller-Bibliothek zu einer Mittelpunktbibliothek und langfristig zu einer Bezirkszentralbibliothek - und somit die Nutzungsart gleich geblieben. Zudem ist sichergestellt, dass durch die Lage des Geltungsbereichs im festgelegten Sanierungsgebiet Müllerstraße und im Fördergebiet "Aktive Zentren" eine umfassende Beteiligung und die stetige Information von Anwohnern erfolgt. Aus diesem Grund war eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich, zumal durch die Einbeziehung der Stadtteilvertretung Müllerstraße in die Gutachter- und Wettbewerbsverfahren sowie den dazugehörigen öffentlichen Informationsveranstaltungen und Ausstellungen eine ausreichende Öffentlichkeitsbeteiligung gewährleistet ist.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan III-46-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für das Bebauungsplanverfahren III-46-1 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 22.09.2011 wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 27 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden neben der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf folgende Änderungen in die Planung aufgenommen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren:

- Änderung einer mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- geringfügige Erweiterung des Baufeldes für den Bibliothekneubau in Richtung Rathausaltbau durch Verschiebung der westlichen Baugrenze um 1m
- geringfügige Erweiterung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche B
- Erweiterung der Fläche zum Anpflanzen im Bereich des Parkplatzes an der Genter Straße Ausweisungen von Luftgeschossen im Bereich der Verbindungsbrücken.- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 6 mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.
- Redaktionelle Änderung des Bebauungsplantitels.

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 20. Dezember 2011 das Auswertungsergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf III-46-1 sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, unter Berücksichtigung des Auswertungsergebnisses der Behördenbeteiligung, beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte wurde mit der Drucksache 0105/IV (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Bezirksamtsbeschluss informiert.

8. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans III-46-1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Februar 2012 bis einschließlich 6. März 2012 ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 27. Januar 2012 auf Seite 148 fristgerecht bekannt gemacht worden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB zur öffentlichen Auslegung informiert.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung in drei Tageszeitungen sowie im Internet unter: www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Berlin, den 31.1.12

gez. Spallek

Bezirksstadtrat

gez. Laduch

Fachbereichsleiterin

C. Anlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Werbeanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB).
6. Die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche A darf nur mit flachwurzeln den Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Zwischen den Punkten C, F und D, E ist in einer durchgehenden Breite von 3m eine Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. Hinweise

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Mitte - Wedding / Müllerstraße gemäß der zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011.