



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan VI-150d-2b

(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

für die Grundstücke Enckestraße 4A – 4, Markgrafenstraße 85 - 87 Lindenstraße 91 mit Ausnahme einer westlich der Enckestraße gelegenen Fläche und Friedrichstraße 20 - 22 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.

Inhaltsverzeichnis:

Planungsgegenstand	3
Veranlassung und Erforderlichkeit	3
Plangebiet	3
Planinhalt	4
Planerische Ausgangssituation	4
Intention des Plans	8
Wesentlicher Planinhalt	8
Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	9
Art der baulichen Nutzung	9
Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; besondere Gründe zur Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO	12
Fläche für den Gemeinbedarf -Kultur-	19
Erschließung	19
Umweltbelange	21
Denkmalschutz	23
Zahlenwerte	23
Nachweis der Grundlagen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB	24
Verfahren	24
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):	25
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):	30
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	30
Aus der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Abwägung resultierende Änderungen	37
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	37
Anzeigeverfahren	42
Rechtsgrundlage	42
Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung	42

Planungsgegenstand

Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne VI-51 aus dem Jahr 1967 und VI-150d-2a aus dem Jahr 2006.

Grundlage der bisherigen Planung war, dass die gesamte Südliche Friedrichstadt als Teil des sogenannten Citybandes sich hauptsächlich zu einem Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort entwickeln sollte, durchzogen von der geplanten Autobahn „Südtangente“ und den Hauptverkehrsstraßen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung.

Die Aufgabe der Verkehrsplanungen sowie die mittlerweile entwickelte öffentliche Parkanlage (Besselpark) und die Anfang der 90'er Jahre errichtete Kindertagesstätte machten es erforderlich, diese obsoletere Planung zu überarbeiten und an die aktuellen Zielvorstellungen und Leitbilder anzupassen. Daraus wurde der Bebauungsplan VI-150d-2a entwickelt, welcher die Parkanlage als öffentliche Grünfläche sichert, im Bereich der Friedrichstraße ein Kerngebiet und an der Markgrafenstraße ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die Aufgabe des Blumengroßmarkts löst für den Standort und damit auch für den verbliebenen rechtsverbindlichen Teilbereich des Bebauungsplans VI-51 einen Neuordnungsbedarf aus. Zentraler Gedanke ist dabei der Erhalt der eigentlichen Blumengroßmarkthalle unter Berücksichtigung einer Funktion, welche den Bereich der südlichen Friedrichstadt belebt und die angrenzenden öffentlichen Einrichtungen besser in den Fokus der Öffentlichkeit rückt.

Diese Vorgabe deckt sich mit den Interessen des Jüdischen Museums, eine Erweiterung seiner Anlagen im unmittelbaren Umfeld seines Standortes zu realisieren. Das Jüdische Museum plant, eine Dependence zu errichten, in der Öffentlichkeits-Programme angeboten sowie zusätzliche Bibliotheks-, Archiv-, Büro-, Lager- und Funktionsräume bereitgestellt werden können.

In diesem Sinne ist es geplant, das Areal um das Blumengroßmarktgebäude in wesentlichen Teilen als Gemeinbedarf -Kultur- festzusetzen.

Die südlichen sowie nördlichen Randbereiche sollen zu einem Mischgebiet umgewandelt werden, im Bereich der Markgrafenstraße ist eine bestandsorientierte Wohngebietsausweisung geplant. Entlang der Friedrichstraße soll die Kerngebietsausweisung (Bebauungsplan VI-150d-2a) übernommen und geringfügig ergänzt werden.

Plangebiet

Der Bebauungsplan VI-150d-2b soll für die Grundstücke Enckestraße 4A – 4, Markgrafenstraße 85 – 87, Lindenstraße 91 mit Ausnahme einer westlich der Enckestraße gelegenen Fläche und Friedrichstraße 20 - 22 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aufgestellt werden.

Planinhalt

Planerische Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes liegen zur Zeit im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne VI-51 und VI-150d-2a und sind ausgewiesen als:

VI-51

- Kerngebiet mit Gemeinbedarf Blumengroßmarkthalle
- Kerngebiet
- Stellplatzanlagen
- Verkehrsflächen
- Ergänzende textliche Festsetzungen

VI-150d-2a

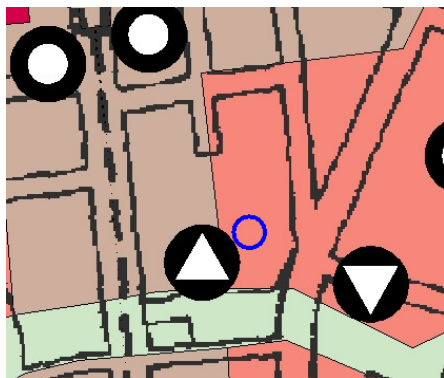
- Kerngebiet
- Verkehrsfläche
- öffentliche Parkanlage
- ergänzende textliche Festsetzungen

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gem. LEP B-B vom 31.03.2007 im Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 des LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen) sowie Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete).

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplandarstellung:

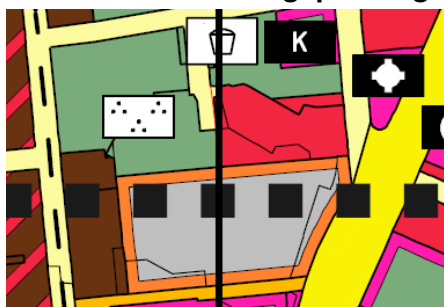


Gemischte Baufläche M2

Wohnbaufläche W1

Gemeinbedarf Schule (im Bebauungsplans VI-150-d1)

Bereichsentwicklungsplanung:

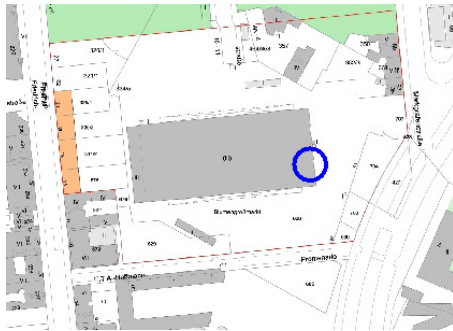


Kerngebiet

Wohngebiet W1

Sondergebiet mit gewerblichem Charakter – Zweckbestimmung entsprechend BauNVO

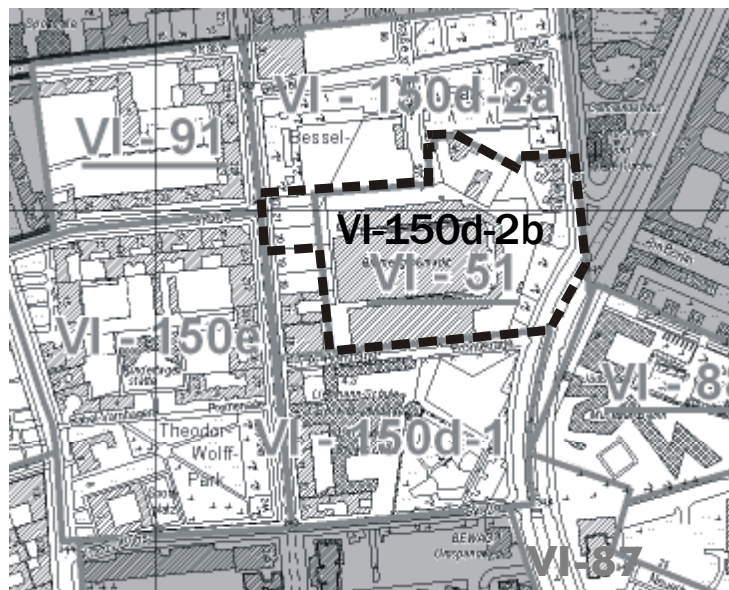
Planwerk Innenstadt:



Das Planwerk Innenstadt schlägt eine Ergänzung der Gebäudekante entlang der Friedrichstraße vor (so bereits festgesetzt im Bebauungsplan VI-150d-2a).

Angrenzende Bebauungspläne:

(R) = rechtsverbindlich (A) = in Aufstellung

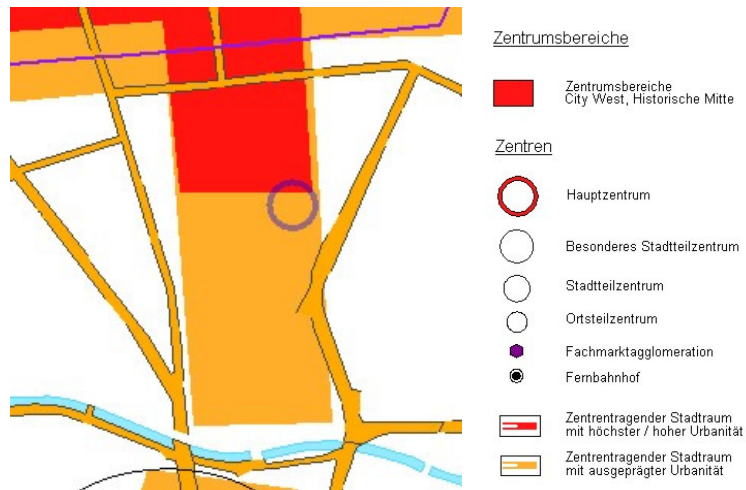


Baunutzungsplan (R)	Kerngebiet
VI-150d-2a (R)	Verkehrsflächen, Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf –Kindertagesstätte-, öffentliche Parkanlagen (GVBl. 12.04.2006)
VI-88 (R)	Verkehrsflächen, Gemeinbedarf im Kerngebiet Berlin-Museum (GVBl. 14.12.1967)
VI-150a (A)	ändert die Bebauungspläne VI-88 und VI- 87 Verkehrsflächen, Mischgebiet, Gemeinbedarf Museum
VI-150d-1 (R)	Verkehrsflächen, Kerngebiet, Gemeinbedarf Schule (GVBl.18.09.1993)
VI-150e (R)	Verkehrsflächen, Kerngebiet, Gemeinbedarf Kindertagesstätte, Parkanlage mit Spielplatz (GVBl. 23.08.1989)
VI-91 (R)	Verkehrsflächen, Kerngebiet (GVBl. 24.05.1969)

STEP Gewerbe, Wohnen,

In den Stadtentwicklungsplänen Gewerbe und Wohnen sind keine planungsrelevanten Aussagen für diese Planung enthalten.

STEP Zentrumsbereiche



Das Plangebiet befindet sich im Bereich: zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität im Übergang zum zentrentragenden Stadtraum mit höchster / hoher Urbanität.

Landschaftsprogramm (LaPro)

In der Karte „Naturhaushalt / Umweltschutz“ sind die Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt. Ziel soll sein:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Die Karte „Landschaftsbild“ sagt für den Planungsraum folgendes aus:

Städtisch geprägte Räume / Innenstadtbereich

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiflächen bei baulicher Verdichtung

In der Karte „Erholung und Freiraumnutzung“ / Entwicklungsziele und Maßnahmen / Bebaute Bereiche / Wohnquartiere nach Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung wird für das Plangebiet ausgesagt:

- Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht bzw. unterversorgt
- Anforderung an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten: hoch
- Privater/halböffentlicher Freiraum: minimal - durchschnittlich

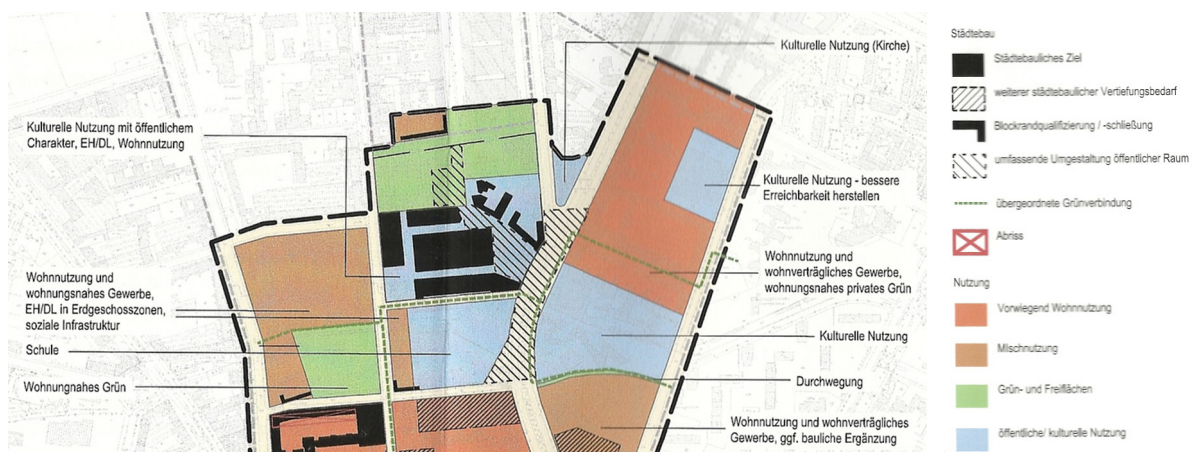
Die Karte: „Biotop- und Artenschutz“ / Biotopentwicklungsräume stellt die Plangebietsflächen als städtisch geprägte Räume / Innenstadtbereich dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen für diesen Bereich sind:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Besonderes Städtebaurecht

Der Senat von Berlin hat am 15. März 2011 die Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Friedrichstadt“ (Fördergebiet Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) beschlossen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegten, dass ein erheblicher Investitionsbedarf besteht, um den strukturellen Mängeln, Funktionsschwächen und Abwärtstendenzen in diesem Gebiet zu begegnen. Insbesondere mit dem Anpassungsbedarf bei zentralen Bildungs- und Kultureinrichtungen, im öffentlichen Raum und den Grünflächen bestehen Möglichkeiten, die Lebensverhältnisse in dem Gebiet zu verbessern. Dieser Bereich soll als attraktiver Wirtschaftsstandort und gleichzeitig als Ort des Wohnens, der Kultur und Freizeit gestärkt werden.



Auszug aus der Karte „Städtebaulich-funktionales Konzept“ Vorbereitende Untersuchungen

Nutzungen der Grundstücke und bauliche Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet

Die Häuser auf dem Grundstück Enckestr. 4A – 4 werden zur Zeit als Wohngebäude genutzt. Beim nördlichen Gebäude handelt sich um ein Teilstück der in den Jahren 1847/48 errichteten Mietshäuser von F. Vinetz und Wilman.

Im Bereich der Markgrafenstraße befinden sich ebenfalls ältere Wohngebäude mit gewerblicher, wohngebietsverträglicher Nutzung im Erdgeschoss.

Dominierend ist der Blumengroßmarkt, welcher die wesentlichen Flächen zwischen der Lindenstraße und der Friedrichstraße belegt. Der in der aktuellen Form seit 1965 existierende Blumengroßmarkt wird primär über die Lindenstraße erschlossen, ein Kundenparkplatz existiert an der Friedrichstraße. Die Flächen an der Friedrichstraße sind unbebaut.

Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Besselpark, eine Kindertagesstätte sowie ein Wohngebäude. Die Flächen entlang der Friedrichstraße sind als Kerngebiet festgesetzt; hier befinden sich das Bürogebäude der Ärztekammer sowie ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftsgebäude sowie mehrere unbebaute Grundstücke (ehemaliger Kundenparkplatz des Blumengroßmarktes).

Südlich, angrenzend an die E.T.A. Hoffmann-Promenade, befindet sich die Liebmann-Schule für Sprachbehinderte und die Galilei-Grundschule. Im Osten, an der Lindenstraße, besteht seit 2001 das Jüdische Museum, welches nunmehr Erweiterungsbedarf für eine Bildungsakademie angemeldet hat.

Intention des Plans

- Änderung der Gebietsausweisung von Gemeinbedarf Blumengroßmarkt (im Kerngebiet) zugunsten einer Gemeinbedarfsausweisung -Kultur- sowie für neue Bauflächen (Mischgebiet und Wohngebiet)
- Festlegung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Neuordnung des öffentlichen Raumes.

Wesentlicher Planinhalt

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche -Kultur- zum Zwecke der Erweiterung und Festigung des Standortes des Jüdischen Museums ist zentraler Fixpunkt bei der Entwicklung des durch die Verlagerung des Blumengroßmarktes entstehenden Neuordnungsbereiches.

Das Areal der Großmarkthalle liegt an der Schnittstelle von unterschiedlichen Stadtstrukturen. Dazu gehört:

- das Friedrichstädtische Raster mit wichtigen baulichen Endpunkten wie dem ehemaligen Kammergericht (Kollegienhaus) von J. P. Gerlach
- Fragmente gründerzeitlicher Blockrandbebauung
- Großsiedlungstypologien rund um den Mehringplatz

- sowie Stadtbereiche, die während der Internationalen Bauausstellung (IBA) der 1980er Jahre mit dem Ansatz der kritischen Rekonstruktion und der Stadtreparatur entstanden sind.

Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Die geplanten Gebietsausweisungen lassen sich aus den Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplans entwickeln. Zwar ist die Abgrenzung zwischen der M2-Fläche (Mischgebiet oder Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung) und der W1-Fläche (Wohnbauflächen GFZ >1,5) im FNP gradlinig, mittig zwischen der Friedrichstraße und der Lindenstraße/Markgrafenstraße, doch ist die im Bebauungsplan konkret geplante Verschiebung der Mischgebietsausweisungen zur Lindenstraße als entwickelt anzusehen. Dies trifft auch auf die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zu, da diese in ihrer städtebaulichen Wirkung einer zentralstädtischen Nutzung zuzuordnen ist. Damit entspricht sie im Wesentlichen einer Zuordnung zu einer M2-Ausweisung.

Kerngebiet

Die Entwicklung der Südlichen Friedrichstraße nach der Maueröffnung litt unter der stürmisch einsetzenden Neubebauung und Aufwertung der Nördlichen Friedrichstraße (Berlin-Mitte) und der damit einhergehenden Konzentration der investiven Mittel durch die steuerlichen Förderungen im Bereich des „Beitrittsgebiets“. Die Südliche Friedrichstraße entwickelte sich nicht mehr zur „gutbürgerlichen“ Verlängerung der Friedrichstraße, sondern verstärkt zu einem heterogen geprägten Standort mit Schwerpunkt sozialer Wohnungsbau und einem höchst unterschiedlich geprägten Städtebau mit oftmals planlosen Formensprachen.

Die aus bezirklicher Sicht negative Entwicklung der Südlichen Friedrichstraße soll durch eine Stärkung mittels kerngebietstypischer Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäuden, nicht störenden Gewerbebetrieben, hochwertigem Einzelhandel sowie Dienstleistungsbetrieben gestoppt und umgekehrt werden. Aus diesem Grund soll auch kein zusätzlicher Wohnungsbau an der Friedrichstraße zugelassen werden. Planungsziel ist eine Stärkung der Urbanität, die Steigerung der Attraktivität und der Identität dieser Straße.

Um dies zu gewährleisten, werden die Grundstücke entlang der Ostseite der Friedrichstraße wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-150d-2a geschehen, als Kerngebiet festgesetzt (im Wesentlichen erfolgt eine Übernahme der Festsetzungen aus dem B-Plan VI-150d-2a). Wegen der nun notwendigen Erschließung der rückwärtigen Flächen (MI 1) wird eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-150d-2a festgesetzte öffentliche Parkanlageerweiterung (310 m²) aufgegeben und das Kerngebiet entsprechend um ca. 9,0 m nach Norden vergrößert.

Der Flächennutzungsplan stellt zwar im angesprochenen Bereich der Friedrichstraße M2-Fläche dar (in der Regel Mischgebietscharakter), die Entwicklungsfähigkeit lässt jedoch im Einzelfall eine abweichende Gebietsausweisung zu. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

Zur Stärkung der städtebaulich gewünschten Qualität der Südlichen Friedrichstraße ist eine urbane Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büros, Verwaltungen, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, kulturellen Einrichtungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen erforderlich. Dieses Ziel kann nur durch die Festsetzung eines Kerngebietes erreicht werden. Von der Festsetzung eines Mischgebietes wird abgesehen, da dieses auch dem Wohnen dient

und nur die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht. Zur Verbesserung der urbanen Situation werden in diesem Quartier vorrangig keine neuen Wohnungen, welche im Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden sind, sondern ein attraktiver, gewerblicher Nutzungsmix benötigt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Rande des im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelhandelskonzentrationsbereiches, in dem vornehmlich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Dies sind Betriebe mit einer Geschossfläche von in der Regel mehr als 1.200 qm, die an den Endverbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen in der Regel Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Baumärkte, Discountgeschäfte und SB-Warenhäuser.

Die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben soll im Plangebiet nicht gefördert werden, da es die angestrebte Entwicklung behindern und durch die negativen Auswirkungen im Hinblick auf die ausgelösten verkehrlichen Problemstellungen zu einer Umkehrung der Planungsziele führen würde. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf ein Kundenpotenzial mit überörtlichem Einzugsbereich ausgelegt. Die Kundenströme teilen sich auf in Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie auf den Individualverkehr. Je größer die Entfernung zu den leistungsoptimierten ÖPNV-Trägern wie S- und U-Bahn ist, je höher ist die Tendenz, das Ziel mit dem eigenen PKW anzufahren. Die Neubauflächen an der Friedrichstraße befinden sich zwar in mittelbarer Nähe zu zwei Haltepunkten der U-Bahn, doch ist zu befürchten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort trotzdem einen erheblichen Individualverkehr mit allen nachteiligen Auswirkungen wie Parksuchverkehr und Stoßverkehr zu besonderen Tageszeiten auslösen werden.

Die Friedrichstraße, südlich der Besselstraße, ist von ihrem Charakter her eine Sammelstraße mit relativ geringer Belastbarkeit, da sie nach Süden in schmale, untergeordnete Straßen mündet. Ein verkehrlich nicht zu revidierendes Manko der Friedrichstraße ist die fehlende südliche Anschluss-Verknüpfung an leistungsfähige überörtliche Straßen. Daraus kann aber auch eine große Chance zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Südlichen Friedrichstraße erwachsen. Deshalb ist es das Ziel der Planung, in diesem Abschnitt der Friedrichstraße kleinere bis mittelgroße Fachhändler, vornehmlich im gehobenen Segment, aber auch Gastronomie, Museen, Dienstleistungsbetriebe, Schulen u.a. anzusiedeln.

Um diese Zielvorstellung zu stützen und den spezifischen Besonderheiten der Südlichen Friedrichstraße gerecht zu werden, sollen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit ihren standardisierten Angebotspaletten in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wird auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gerecht, der hier keine Einzelhandelskonzentration vorsieht, und darüber hinaus in der Darstellung der Flächen als gemischte Baufläche M2 dokumentiert, dass hier eine kleinteiligere Nutzungsmischung vorgegeben wird. Ansiedlungswillige Handelsbetriebe haben in den umliegenden Gebieten ausreichende Möglichkeiten, diese Nutzung zu realisieren (Kerngebiete gemäß Baunutzungsplan und zum Teil in den angrenzenden Bebauungsplangebietten). Trotz des Ausschlusses von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Plangebiet bleibt unter Berücksichtigung des hier vorzufindenden Kerngebietes im Gebiet Zimmerstraße, Lindenstraße, Stresemannstraße und Hallesches Ufer der Gesamtcharakter des Kerngebietes insgesamt gewahrt.

Um die angestrebte hochwertige Nutzung des Gebietes durch Büro- und Kommunikationsbranchen zu stützen, werden Vergnügungsstätten wie Peep- und Sex- und Live-Shows sowie ähnliche Einrichtungen für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf das Umfeld der angrenzenden, z. T. hochverdichteten Wohnquartiere werden auf diesem Wege ebenfalls vermieden.

Die Ansiedlung von derartigen Vergnügungsstätten kann die gewünschte städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt dieses Baugebietes durch den „Trading-down-Effekt“ empfindlich beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll durch den Ausschluss dieser Nutzungen auch den möglichen wirtschaftlichen Anreizen hinsichtlich der Verwertung der Immobilien entgegen gewirkt werden. Vergnügungsstätten dieser Art sind bekanntlich in der Lage, vergleichsweise hohe Mieten zu zahlen. Ausreichende Flächen zur Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten sind u.a. in der näheren Umgebung vorhanden (Baunutzungsplan -Kerngebiet-) und werden z.T. auch schon in der angesprochenen Weise genutzt.

Die Lage der Grundstücke sowie die mögliche großflächige Bebauung kann auch dazu führen, dass dieser Bereich durch andere Vergnügungsstätten wie Tanzlokale, Diskotheken o. ä. insbesondere bei ausbleibenden gewerblichen Büronutzungen attraktiv wird. Eine Häufung dieser Nutzungen im Plangebiet insbesondere in den Erdgeschosszonen kann sich negativ auf das gesamte Umfeld des Bebauungsplangebietes durch Verdrängung der angestammten und geplanten Nutzungen auswirken. Um diesen Entwicklungen steuernd begegnen zu können, wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Diskotheken oder (Multiplex)kinos nur oberhalb des 1. Vollgeschosses im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Eine Verödung der straßenraumdominierenden Erdgeschosszone durch die von Vergnügungsstätten ausgehende typische introvertierte Gestaltung, die der planerisch gewünschten Lebendigkeit entgegensteht, und die nicht steuerbaren Ansammlungen derartiger Nutzungen wird so verhindert und der sogenannte „trading-down Effekt“ vermieden. Da das Spielhallengesetz im Kontext mit der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Spielhalle aufgrund des dort geregelten Abstandsradius bezogen auf Spielhallen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur einen temporären Schutz bietet, ist es aus den dargelegten Gründen gerechtfertigt und erforderlich, die Zulässigkeit von Spielhallen in den Erdgeschossbereichen dauerhaft zu verhindern.

Mischgebiet

Der Standort und die Anlagen des Jüdischen Museums haben sich seit dessen Eröffnung zu einer herausragenden kulturellen Einrichtung mit internationaler Bedeutung entwickelt. Die jetzt beabsichtigte Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche - Kultur - zur Erweiterung dieser Einrichtung soll diese Entwicklung weiter fördern und dieses Quartier besser in den Fokus der Friedrichstraße einbinden.

Um dies zu unterstützen, wird der Bereich um das Blumengroßmarktgebäude durch innerstadttypische, auf den Standort bezogene Nutzungen arrondiert werden. Mit der Festsetzung der Mischgebietsflächen sollen die Belange von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der gemeinbedarfsnahe Standort der Flächen zu einer höherwertigen Nutzungsentwicklung führen wird. Aus diesem Grund wird bis auf Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf regulierende Gliederungen der Mischgebietsflächen verzichtet.

Der Verzicht auf nutzungsregelnde Gliederungen kann dazu führen, dass diese Mischgebietsflächen sich auch zu einem Standort entwickeln, welcher durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein wird. Dies würde den beabsichtigten Entwicklungsvorstellungen für den Raum ebenfalls entsprechen. Tritt diese Entwicklung ein, wären auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig.

Um die angestrebte Entwicklung der Flächen um die Gemeinbedarfsfläche zu stützen, wird deshalb diese Nutzung nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsflächen ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf das Umfeld der angrenzenden, z. T. hochverdichteten Wohnquartiere und den Planungsraum werden auf diesem Wege vermieden.

Die bereits zur Vergnügungsstättenproblematik im Kerngebiet gemachten Aussagen sind auch für die Mischgebietsflächen zutreffend, deshalb wird in diesem Zusammenhang auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung wird die Gebäudegruppe Markgrafensstraße 85-87 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der örtlichen Situation, welcher den Übergang zwischen dem gemischt genutzten Bereich um die Friedrichstraße und der Gemeinbedarfseinrichtung zu den östlich davon gelegenen Wohnquartieren herstellt. Die hier befindlichen gewerblichen Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und stören die dominierende Wohnnutzung nicht.

Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; besondere Gründe zur Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan VI-150d-2a regelte bereits die bauliche Ausnutzung der östlichen Bauflächen entlang der Friedrichstraße. Durch die jetzt erforderliche Festsetzung einer parkbegleitenden Erschließungsfläche werden die hier getroffenen Festsetzungen nunmehr an die geänderte Detaillösung angepasst.

Die Bauflächen entlang der Friedrichstraße werden geprägt durch den Hotelneubau Friedrichstraße 29-30 sowie das Baudenkmal Friedrichstraße 17 und das südlich anschließende Bürogebäude Friedrichstraße 16. Hervorzuheben ist weiterhin die bereits weitgehend hergestellte Parkanlage, die sich verbindend zwischen die Bauflächen an der Friedrichstraße legt.

Um die stadträumliche Qualität dieser Parkanlage zu betonen, soll der Park zur Friedrichstraße durch zwei Kopfbauten mit besonderer städtebaulicher Gewichtung eingefasst werden. Die Fassung durch 2 Kopfbauten ist eine ganz bewusste Planung zum adäquaten Weiterbau der Friedrichstraße in diesem heterogenen Bereich und wird die erforderliche städtebauliche Qualität zur Flankierung des neugeschaffenen Besselparks gewährleisten. Diesem folgend ist hier bereits der Hotel- und Bürokomplex Friedrichstraße 29-30 mit einer Gebäudehöhe von ca. 63,60m über NHN errichtet worden, an dem sich die Baumasse im südlichen Anschluss an den Park orientiert. Die ergänzende Neubebauung soll die in der Friedrichstraße prägenden und bei den angrenzenden Bestandsbauten vorhandenen Kubaturen bzw. Trauf- und Firsthöhen aufnehmen. Die so entstehende Geschossigkeit führt zur städtebaulich gewünschten Wiederherstellung des historischen Straßenraumes. Um allerdings zum Besselpark hin, als neu entstandenem Element der Internationalen Bauausstellung IBA '87, eine bauliche Beliebigkeit zu vermeiden, soll eine bewusst torartige Situation die vorhandenen und neuen Bereiche akzentuieren. Daher werden die Gebäudeecken an der Friedrichstraße als Kopfbauten ausgebildet, die mit der gewählten Höhe nicht als Türme wirken, aber die im Maßverhältnis erforderlichen Kubaturen in Bezug auf die angrenzenden Gebäude ausbilden. Alle weitere Höhenfestlegungen erfolgen ausschließlich über die Festlegung der zulässigen Vollgeschosse.

Für die unbebauten Grundstücke Friedrichstraße 20 und 21 sind konkrete Bauabsichten bisher noch nicht artikuliert worden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan VI-150d-2a im Rahmen einer flächenmäßigen Ausweisung der Bauflächen und der städtebaulichen Zahlenwerte eine Angebotsplanung formuliert, welche eine Baumasse ermöglicht, wie sie in der südlichen Friedrichstraße prägend vorzufinden ist. Die Fläche ist insgesamt in der Weise

gegliedert, dass eine zusammenhängende Bebauung, aber auch eine Verwirklichung in Bauabschnitten, ermöglicht wird. Um dieses gewünschte städtebauliche Gesamtbild zu sichern, ist parallel zur Friedrichstraße und an der Parkanlage eine geschlossene Bauweise festgelegt worden.

Dieser Bereich kann zu 100 % überbaut werden (GRZ 1,0). Daran anschließend wird im rückwärtigen Bereich eine verringerte GRZ von 0,6 vorgeschrieben, um hier die bauliche Dichte, auch unter Beachtung gegebenenfalls notwendiger Abstandsflächen, zu reduzieren. Die GFZ-Werte in diesem Abschnitt sind entsprechend der Geschosshöhen und der jeweiligen GRZ in den 3 Flächen auf 8,0 (OK 63,60m ü. NHN [ca. 8 Vollgeschosse]); 7,0 (7 Vollgeschosse) und 3,6 (6 Vollgeschosse) festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke entweder in wenigen zusammenhängenden Teilflächen oder insgesamt bebaut werden. In der grundstücksübergreifenden Betrachtung wird hier eine Gesamt-GRZ von ca. 0,8 und eine Gesamt-GFZ von ca. 5,4 erreicht.

Die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen (bezogen auf NHN) erfolgt im Bereich der Friedrichstraße zur Begrenzung der Bauhöhe der sogenannten Hauptbaukörper im Wirkungszusammenhang zur bestehenden Parkanlage. Es entsteht so eine Markierung der „Flanken“ der Parkanlage zur Friedrichstraße durch gleichwertige Bauvolumen.

An der Markgrafenstraße, östlich der Parkanlage, befinden sich 3 Gebäude (Markgrafenstraße 85-87, gebaut zwischen 1879 und 1891), die entgegen den überholten Bau- und Verkehrsplanungen aus dem Bebauungsplan VI-51 nicht beseitigt wurden. Dieser Gebäudekomplex wird bestandsorientiert gesichert. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass bauliche Erweiterungen und Umgestaltungen möglich sind. Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen diesen Planungsgedanken (GRZ 0,6; GFZ 3,0; 5 Vollgeschosse). Da der Bestand schon in der geschlossenen Bauweise errichtet wurde, wird diese Tatsache entsprechend planungsrechtlich gesichert und findet seine Fortführung in dem anschließenden Mischgebiet (MI 3).

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 wird ebenfalls im Bereich der Markgrafenstraße überschritten, wobei es sich hier um eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse auf den Baugrundstücken handelt. Diese Gebäude sollen im Bestand auf Dauer erhalten bleiben, da sie als verbliebene historische Elemente für die Identifikation dieses Raumes von erheblicher Bedeutung sind. In diesem Sinne wird im Weiteren auf die Ausführungen zur GFZ-Überschreitung verwiesen.

Die geplanten Gebäude um die Gemeinbedarfseinrichtung werden den Raum um die orientierungslos platzierte Blumengroßmarkthalle und die unbefriedigend eingefasste innerstädtische Parkanlage städtebaulich reparieren und zugleich alte und neue Sichtachsen berücksichtigen. Ein besonderes Augenmerk ist hier das ehemalige Kammergericht (Lindenstr. 14) und der Besselpark. Das ehemalige Kammergericht ist in seiner städtebaulichen Positionierung und architektonischen Ausgestaltung das einzige und damit wichtigste Zeugnis des südlichen Teils der barocken Friedrichstadt. Die palaisartige Gestaltung drückt den repräsentativen Anspruch der Erbauungszeit und damit auch den historischen Stellenwert dieses Gebäudes aus und vermittelt noch heute ein Bild von der ansonsten überwiegend verloren gegangenen barocken Innenstadt. Schon die Internationale Bauausstellung IBA 87 hat das Kammergericht (damals Berlin-Museum) als Maßstabsbildner für die behutsame städtebauliche Rekonstruktion von Teilen der Südlichen Friedrichstadt in den Fokus gestellt. Die geplanten Raumkanten der neuen Platzanlagen sollen dieser Tradition folgend das barocke Kammergericht als prägenden baulichen Mittelpunkt behandeln und somit einerseits historische Spuren und Zeugnisse zur Grundlage einer neuen Stadtraumgestaltung machen, andererseits aber auch die Gegebenheiten der baulichen Entwicklung seit der Kriegszerstörung respektieren und so zu einem zeitgemäßen, überzeugenden und nachvollziehbaren Weiterbau an diesem zentralen und bedeutsamen Ort des Berliner Zentrums führen.

Die Stellung der geplanten Raumkanten erzeugt aus unterschiedlichen Blickrichtungen neue Bezüge zwischen Kammergericht und den angrenzenden Stadträumen, insbesondere entsteht zur Friedrichstraße ein „gelenkter Blick“, der das barocke Kammergericht quasi inszeniert und der von den neu entstehenden Gebäuden in Volumen und Höhe adäquat begleitet wird. So gelingt eine neue städtebauliche Figur in diesem von der Überlagerung unterschiedlicher Stadtstrukturen der verschiedensten Epochen, von Zerstörung und Wiederaufbau, Verkehrsplanung und Umdenken in den 80er Jahren und Mauerfall geprägten Ort und kann auf diese Weise vermittelnd den heutigen Ansprüchen an diesen zentralen Ort gerecht werden.

Neben dem Kammergericht als architektonischen und städtebaulichen Mittelpunkt und Identitätsstifter werden aber auch weitere Gebäude und Raumfolgen wahrnehmbar. Das gelingt nur durch die aufs feinste austarierten Gebäudekanten und –fluchten. Um diese städtebauliche Zielsetzung nicht zu gefährden, müssen die Raumkanten zwingend festgesetzt werden, da Abweichungen oder zu ausgeprägte Vor- und Rücksprünge die Wahrnehmbarkeit der Raumkomposition elementar einschränken würden.

Der Besselpark bekommt durch die geplanten Baufelder (MI 1 und MI 3) eine bauliche Fassung an der ehemals durch das offene Parkdeck des Blumengroßmarktes dominierten südlichen Kante. Die in den Baufeldern MI 1 und MI 2 zu errichtenden Gebäude werden zum Park bzw. zur E.T.A.-Hoffmann-Promenade mindestens 2-geschossig, maximal 5-geschossig zu errichten sein. Eine Höhe von 2 Geschossen in Teilbereichen gewährleistet ein Mindestmaß an baulich-optischer Präsenz, welche dem Park sowie der Nordseite der E.T.A.-Hoffmann-Promenade eine urbane Einfassung garantiert. Eine ausschließlich 2-geschossige Bebauung würde allerdings nicht die erforderlichen Kubaturen erzeugen, die notwendig sind, um in diesem städtebaulichen Umfeld die adäquate räumliche Fassung und notwendige kraftvolle Präsenz zur Promenade und zum Park hin zu gewährleisten. Die Lage der Grundstücke an dieser Stelle der Berliner Innenstadt lässt allerdings einen wesentlich höheren Nutzungsdruck von Seiten der Eigentümer / Investoren erwarten. Die Festsetzung der gewählten baulichen Obergrenze, GFZ 2,5, als Folge der höchstzulässigen Geschossigkeit von 5 Geschossen kann als Maximum für die in diesen Baufeldern entstehenden Gebäuden die stadtgestalterische Zielsetzung gewährleisten und damit dem städtebaulichen Erfordernis in geeigneter Weise Rechnung tragen. Das Höchstmaß von 5 Vollgeschossen ergibt sich aus dem Ziel, den neu geschaffenen Stadtplatz zur Einbindung der Gemeinbedarfseinrichtung im Kontext mit den Gebäuden östlich der Lindenstraße, insbesondere dem barocken Kammergericht, zu realisieren. Dem folgt auch die Festlegung der GRZ von 0,6 sowie der GFZ von 2,5. Eine konkrete Festlegung von Baukörpern ist basierend auf dem Gebot der planerischen Zurückhaltung an dieser Stelle nicht erforderlich.

Die aus Artikel 14 GG erwachsene Baufreiheit des Eigentümers lässt hier baulichen Spielraum. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind ausreichend, die städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebers durchzusetzen.

Die Baugrenzen wie auch die Gebäudehöhen sollen die Besonderheit und den städtebaulichen Stellenwert des ehemaligen Kammergerichts durch die Entwicklung von zusätzlichen neuen Sichtachsen hervorheben. Die maximale bzw. zwingende 5-Geschossigkeit in Verbindung mit der Festlegung einer Oberkante von 51,5 m über NHN respektieren die Besonderheit dieses Baudenkmals in der Südlichen Friedrichstadt. Historisch ist dieses Gebäude als Verknüpfungspunkt zwischen dem strengen Organisationsraster der Friedrichstadt mit dem historischen Straßenraster positioniert worden. Gerlach besetzte diese Schnittpunkte durch die Anlage von wichtigen Plätzen, aber auch durch die Platzierung von wichtigen Bauten. Für die Markgrafenstraße übernahm Gerlachs Kollegienhaus diese Funktion eines visuellen Umlenkungs- und Endpunktes.

Dem folgend und zur baukörperlichen Fassung des neuen Stadtplatzes als Bindeglied zwischen den kulturellen Einrichtungen und der Friedrichstraße ist es zwingend notwendig, dass die neuen Platzkanten eine ausreichende Gestaltungsqualität aufbringen. Aus diesem Grund ist an den Stadtplatzkanten die 5-Geschossigkeit zusammen mit Baulinien zwingend vorgeschrieben. Die hier geplanten neuen Bauwerke sollen hinsichtlich ihrer Bauweise flexibel realisierbar sein, wobei auch die Möglichkeit eröffnet werden soll, einen innerhalb der Baugrenzen geschlossenen Gebäuderiegel zu errichten. Aus diesem Grund wird durch eine textliche Festsetzung eine abweichende Bauweise für die über 50 m langen Baufelder vorgeschrieben. Die Gebäude können als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Untereinander müssen die Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen einhalten (textliche Festsetzung 6). Bezugslinie zur Bestimmung der seitlichen Grenzen für das Baugebiet MI 1 ist die als Erschließungsfläche fungierende Fläche ABCDA (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Abweichend von diesen Zielvorstellungen kann sich im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Markgrafenstraße eine zurückgestaffelte 7-geschossige Bebauung im MI 3 entwickeln, wobei die Bestandshöhen der gründerzeitlichen Gebäude in der Markgrafenstraße als Orientierungspunkt dienen. Die Vorgaben zur GRZ (0,6) und vor allem zur GFZ (3,0) berücksichtigen diese städtebaulichen Gestaltungsziele. Die Festsetzung einer Oberkante sichert, dass die neuen baulichen Anlagen diese Bestandsgebäude nicht dominant überragen dürfen. Das hier befindliche Baudenkmal, welches das letzte, für diesen Raum bedeutende Relikt der historischen Bebauung ist, wird durch umschließende Baugrenzen in seiner flächenmäßigen Struktur gesichert.

Eine Harmonisierung der Baumöglichkeiten im Einflussbereich des Baudenkmals Enckestr. 4A wird einvernehmlich mit der Denkmalpflege darin gesehen, dass die direkt angrenzenden, an das 4-geschossige Baudenkmal anschließenden Baumassen, wie auch zum neuen Stadtplatz hin abgestaffelt errichtet werden sollen. Vermittelnd zu dieser Staffelung wird die Möglichkeit eröffnet, auf dem Baudenkmal eine Teilaufstockung im östlichen Bereich zu schaffen. Gleichzeitig soll diese „Staffelung“ die öffentliche Stellung des Baudenkmals zur Enckestraße hervorheben und ein adäquates Gegengewicht zum Neubauanteil gewährleisten.

Die geplante neue nördliche Platzkante orientiert sich an den historischen Vorgaben und berücksichtigt diese insbesondere im Bereich der Enckestr. 4A-4. Die Neubebauung des Grundstücks wird jedoch abweichend vom historischen Vorbild (Enckepplatz) eine Bebauung ermöglichen, welche die Eigentumsgrenzen und die aktuellen Verkehrsflächenbegrenzungen berücksichtigt. Ziel ist es, den Charakter der Enckestraße als solche zu belassen und den anschließenden neuen Platz zu akzentuieren.

Dies ist vertretbar, da schon historisch eine entsprechende Teilnutzung feststellbar ist und durch die Erhöhung eine Harmonisierung des Bauwerksanschlusses an die Neubauoptionen möglich wird. Die Bauflächen sollen, da sie sich im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung an der Markgrafenstraße entwickeln, in der geschlossenen Bauweise errichtet werden, sodass hier innerhalb der Baugrenzen wieder blockartige Strukturen entstehen.

Das Baufeld an der E.T.A. Hoffmann-Promenade ist entgegen der ersten Planungsvorstellung um 3,5 m nach Norden verschoben worden. Ziel ist es, den Alleecharakter beizubehalten. Der erhaltenswerte Baumbestand (Säuleneichen) ist so gesichert worden, da sich die Verschiebung der Baugrenze an dem bereits abgerissenen Parkplatzgebäude orientiert. Sollten zukünftige Erschließungsanforderungen der Bauflächen vereinzelt zu Gefährdungen dieses Baumbestandes führen, so können im Vorgartenbereich, hilfsweise auch im Bereich des Besselparks, Ersatzpflanzungen angelegt werden.

Technisch notwendige Bauteile wie Geländer, Antennen, Überfahrten und Maschinenhäuser von Aufzügen, Fluchttreppenhäuser, Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen sollen diese Bauhöhe überschreiten dürfen, wenn sie in der Gebäudeansicht, z. B. aus dem Straßenraum betrachtet, nicht wesentlich in Erscheinung treten. Aus diesem Grund ist durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen durch optisch durchlässige Bauteile nur bis zu 1,10m Höhe sowie technische Aufbauten wie Antennen, Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen ausnahmsweise zulässig ist.

Zur Sicherung der Erschließung der Mischgebiets- und Kerngebietsfläche entlang des Besselparks ist tangierend zur Parkkante eine Fläche festgesetzt, auf der ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke in den angrenzenden Baugebieten (MK und MI 1) eingetragen werden kann. Diese Fläche dient aber auch als Verbindungsweg zwischen der Friedrichstraße und der Encke- sowie der Lindenstraße. Diese, der Allgemeinheit dienende Funktion, wird ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung (Gehrecht für die Allgemeinheit) auf dieser Fläche konzentriert. Dies reduziert die Inanspruchnahme der Grünfläche zugunsten einer Erhöhung des Grünvolumens und garantiert die Erreichbarkeit der Gebäude im Mischgebiet durch die hier angestrebte öffentliche Präsenz der Erdgeschosssebene. Darüber hinaus wird so eine parallele Führung zweier Wegeflächen vermieden und die Inanspruchnahme von Bodenflächen im Hinblick auf vermeidbare Versiegelungen minimiert.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 (GFZ 3,0 im Kerngebiet und 1,2 im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitungen sind zulässig, wenn sie durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Dies trifft hier zu.

Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen begründen, sind insbesondere die Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen innerstädtischen Ortsbildes und das Ziel, Bauvolumen auf den für innerstädtische Verhältnisse relativ kleinen Grundstücken anzubieten, welche die Ansiedlung von Fachhändlern, Gastronomiebetrieben, Museen, Dienstleistungsbetrieben, Schulen oder ähnliche Nutzungen ermöglichen. Durch § 17 Abs. 3 BauNVO werden in überwiegend bebauten Gebieten keine besonderen städtebaulichen Gründe, sondern lediglich städtebauliche Gründe als Erfordernis vorgeschrieben, um unter anderem den Belangen des Ortsbildes besonderes Gewicht zu verleihen. Selbst besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO lägen hier jedoch vor. Die vorhandene Bebauung in der Friedrichstraße und der Markgrafenstraße sowie südlich im Bereich des Mehringplatzes prägen das Ortsbild in besonderer Weise. Es ist das Ziel der Planung, die den Bestand ergänzenden Bauten maßstabsgerecht integrativ zu errichten. Dies trifft in besonderer Weise auf die Bauflächen um den neuen Stadtplatz wie auch auf die Baukörper entlang der Friedrichstraße und dem Besselpark zu. Würden auf den Plangebietsflächen die Obergrenzen des § 17 BauNVO angewandt werden, entstünden bei Beibehaltung der ortstypischen Bauweise Gebäudehöhen von 2 – 3 Geschossen mit der Konsequenz, dass die zusätzlichen Flächenbedarfe zur angemessenen innerstädtischen Entwicklung des Raumes anderweitig bereitgestellt werden müssten. Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung Bezug genommen.

Die festgesetzten Dichten sind auch Ergebnis der vorbereitenden Planungen, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt wurde. Die Darstellungen W1 (GFZ über 1,5) in Verbindung

mit der Flächendarstellung M2 verdeutlichen, dass es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt, der unter Beachtung der vorhandenen Infrastrukturanlagen unter dem Gesichtspunkt: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ [Ziele der Raumordnung und der Landesplanung –siehe auch S. 4 der Begründung] dieser Aufgabe gerecht werden muss. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 würden in diesem Sinne einen zusätzlichen Bauflächenbedarf von ca. 21.500 qm (bei einer GFZ von 1,2 [MI] und 3,0 [MK]) auslösen. Dieser Flächenbedarf entspricht in etwa den hier vorhandenen Grünflächen beidseitig der Besselstraße incl. der Fläche des neuen Stadtplatzes.

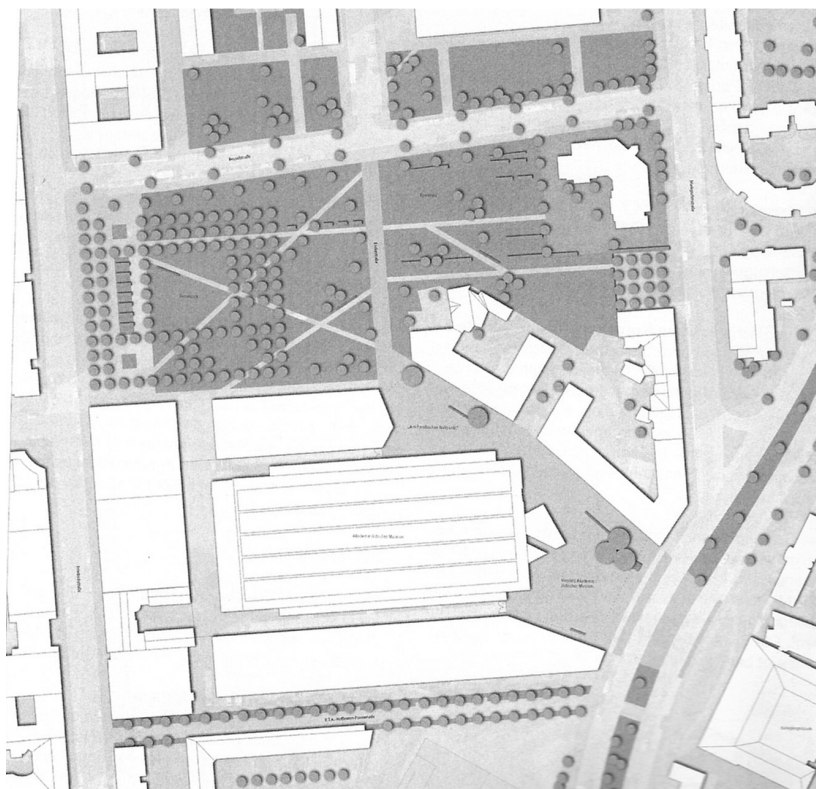
Diese Planungsziele sind auch begründet auf die Ergebnisse der Voruntersuchungen zum jetzigen Sanierungsgebiet und dienen vorbereitend der Stützung und Sicherung dieser Sanierungsziele [siehe auch: Besonderes Städtebaurecht, S. 6 – 7 der Begründung].

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Ausreichende, großflächige Grünflächen im unmittelbaren Umfeld der Baugrundstücke stehen bereit. Diese gewährleisten auch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingung für die zukünftigen Bewohner und Nutzer dieses Quartiers. Die geplanten Gebäude werden die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung einhalten müssen. Für die Baufelder MI 1 und MI 2 ist anzumerken, dass bei einer (künftigen) Teilung der Grundstücke nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Planes die Abstandsflächen zum einen durch ein mögliches Zurückweichen von den Baugrenzen auf Basis des Abstandsflächenrechtes eingehalten werden. Zum anderen führt die Mindestfestsetzung von 2 Geschossen nicht dazu, dass eine Überlagerung der Abstandsflächen vorgegeben wird, so dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die städtebaulich gewünschte höhere Bebauung von bis zu 5 Geschossen kann die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung oberhalb der Sockelbebauung entsprechend einhalten.

Im MI 3 können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Anforderungen ebenfalls innerhalb der Baufelder umgesetzt werden, da durch ein ggf. erforderliches Zurückweichen von den rückwärtigen Baugrenzen ausreichend Flexibilität zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht wird. Die städtebauliche Grundfigur wird damit nicht beeinträchtigt.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen und Arbeitsplätze ist durch die Baukörperausrichtungen und öffentlichen Freiflächen (Stadtplatz) sichergestellt. Großzügige Erholungs- und Vegetationsflächen stellt der Besselpark bereit. Dieser Park grenzt direkt an das Plangebiet im Norden an. Zwei Erweiterungen der bestehenden Parkanlage wurden darüber hinaus nördlich der Besselstraße durch den Bebauungsplan VI-150d-2a bereits festgesetzt. Eine weitere Fläche, welche der Blumengroßmarkt bisher als Parkplatz und Lagerfläche nutzte, gelegen an der Enckestraße, wird kurzfristig aufbereitet (entsiegelt und bepflanzt) und dem Park zugeschlagen (siehe auch Bebauungsplan VI-150d-2a).

Die Qualitäten dieser Grünflächen werden ergänzt durch die neue Stadtplatzfläche im Plangebiet. Diese soll primär als Aufenthaltsbereich für die hier lebende und arbeitende Bürgerschaft und als Anlaufpunkt für die Besucher des Jüdischen Museums dienen. Die Platzqualität wird sich aus einer Begrenzung der Erschließungsverkehre, angepasst an die Sicherheitsbelange des Jüdischen Museums, ergeben. Das bedeutet, dass Fahrzeugverkehr nur untergeordnet stattfinden wird. Hauptaugenmerk bei der Nutzung dieser Stadtplatzfläche wird auf der Verweil- und Aufenthaltsfunktion liegen. Die damit einhergehende Vernetzung der Areale östlich der Lindenstraße (Bestandteil des landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs zu den Freiräumen an der Akademie Jüdisches Museum Berlin) sowie der Friedrichstraße erschließt damit auch die hier etwas entfernter liegenden Parkflächen Theodor-Wolff-Park und die Grünflächen um das Jüdische Museum. So entsteht hier, mittig im neu zu entwickelnden Baugebiet ein durchgehendes, großzügiges Frei- und Grünflächenband von außergewöhnlicher Qualität.



1. Preis des landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs zu den Freiräumen an der Akademie Jüdisches Museum Berlin / Rehwaldt Landschaftsarchitekten, 13.12.2010

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die tangierenden Straßen (Friedrich-, Bessel-, Markgrafen- und Charlottenstraße) ausreichend befriedigt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist überdurchschnittlich. Die U-Bahnlinie 6 verläuft in der Friedrichstraße, die U-Bahnlinie U1 südlich im Bereich der Gitschiner Straße. Die Haltepunkte der U 6 (Kochstraße -Entfernung ca. 250 m und Hallesches Tor -Entfernung ca. 330 m) sowie der U 1 (Hallesches Tor – Entfernung ca. 550 m) sind fußläufig zu erreichen. Der Knotenpunkt Bahnhof Friedrichstraße und damit die Verbindung zum Schienennetz des Regional- und Fernverkehrs befindet sich im Nahbereich des Plangebietes. In der Lindenstraße, direkt im Einmündungsbereich der Markgrafenstraße, liegt zusätzlich eine Bus-Haltestelle.

Öffentliche Belange, die der Verdichtung an diesem Standort entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Die Vorgaben aus den von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen (§1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB - Planwerk Innenstadt, Bereichsentwicklungsplanung) sehen im Plangebiet entsprechende Nachverdichtungen vor. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die bei Heizungsumrüstung oder Neubau die Anwendung gering emittierender Brennstoffe sicherstellt und so einer Verschlechterung der Luftgüte entgegenwirkt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die geplanten städtebaulichen Dichten, die üblicherweise im Umfeld der südlichen Friedrichstadt ortsbildprägend vorzufinden sind, im Plangebiet unterschritten werden. Dem Wunsch einer der historischen Lage im Zentrum Berlins entsprechend anspruchsvollen Neugestaltung des Bereichs um den ehemaligen Blumen-großmarkt wird durch das in den Fokus der Raumgestaltung gestellte barocke Kammergericht entsprochen. Die baulichen Höhen der Baufelder um die neu anzulegenden Stadtplätze werden daher von der Kubatur des Kammergerichts abgeleitet und bilden somit das übergreifende urbane Element, um die entstehenden Bezüge und Raumfolgen städtebaulich zu rahmen.

Fläche für den Gemeinbedarf -Kultur-

Das Jüdische Museum benötigt dringend neue Räumlichkeiten, um eine Erweiterung seiner Anlagen im unmittelbaren Umfeld seines aktuellen Standortes zu realisieren. Es soll eine Dependence entstehen, in der Öffentlichkeits-Programme angeboten sowie zusätzliche Bibliotheks-, Archiv-, Büro-, Lager- und Funktionsräume bereitgestellt werden können. Dies ist in idealer Weise in dem zukünftig nicht mehr zu Handelszwecken genutzten Gebäude des Blumengroßmarktes möglich.

In diesem Sinne ist es beabsichtigt, das Areal des Blumengroßmarktes in wesentlichen Teilen als Gemeinbedarf -Kultur- festzusetzen. Diese Festlegung berücksichtigt auch gegebenenfalls weitere Ansiedlungen entsprechender kultureller Einrichtungen für den Fall, dass das Objekt nicht allein vom Jüdischen Museum genutzt werden wird.

Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus den verkehrlichen Erschließungsbelangen der Einrichtung wie auch aus den besonderen Sicherheitsanforderungen, welche für dieses Museum gewährleistet werden müssen. Aus diesem Grund wird auch davon auszugehen sein, dass dieses Museum sich nur über den neuen Stadtplatz der Öffentlichkeit präsentieren kann. Es besteht die Absicht, den Stadtplatz integrativ mit den Umbauplanungen zu entwickeln, um so den Eindruck einer insgesamt einheitlichen und harmonisierten Platzarchitektur in Verbindung mit dem geplanten neuen Eingangsbauwerk zur Halle zu schaffen.

In diesem Kontext ist auch die relativ hohe GRZ für die Gemeinbedarfseinrichtung zu sehen. Da die Halle selbst erhalten bleibt und nur eine geringfügige Erweiterung durch ein, den Sicherheitsanforderungen gerecht werdendes neues Eingangsbauwerk erfährt, ergibt sich aus der reinen Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche die GRZ von 0,7. Bedingt durch die Nutzung einer Großmarkthalle und der dadurch möglichen Geschosshöhe über 3,5 m ist die Festsetzung einer GFZ nicht sinnvoll. Aus diesem Grund wird eine auf den Bestand und der Erweiterungsplanung orientierte Baumassenzahl (BMZ) festgeschrieben.

Die schon vorhandenen Vordächer auf den Längsseiten der Blumengroßmarkthalle sind Bestandteil der Gesamtgestalt dieses Bauwerks und sollen erhalten werden. Da diese aber nicht durch Baugrenzen abgesichert sind, ist dies durch textliche Festsetzungen erfolgt. In diesem Sinne ist auch das Vordach im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Höhe dieses Vordachs über dem Gelände beeinträchtigt die Funktion der Stadtplatzfläche nicht (lichte Höhe ca. 3,90 m).

Erschließung

Das Plangebiet ist zum Teil über die bestehenden tangierenden Straßen erschlossen. Für das zukünftige Kulturgebäude sowie die Neubauareale wird eine neue Erschließungsplanung notwendig. Diese erfolgt über eine in Anlehnung an das historische Vorbild geplante Verbindung der Enckestraße mit der Lindenstraße. Diese Verbindung soll jedoch entsprechend der Bedeutung dieses Ortes nicht vorrangig dem Kfz-Verkehr gewidmet werden, sondern bevorzugt den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern als Ort des Verweilens und der Kommunikation dienen. Darüber hinaus ist es jedoch unumgänglich, hier auch notwendige sonstige verkehrliche Erschließungsfunktionen anzubieten. Aus diesem Grund wird hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Stadtplatz- festgesetzt. Durch diese Planung wird auch eine Möglichkeit geschaffen, den Ort besser an die Friedrichstraße anzubinden.

Ergänzend dazu wird eine Vernetzung des Ortes am Rand des Besselparks mit erschließender Funktion für die Baufläche im Mischgebiet MI 1 in Form einer Belastungsfläche festgesetzt. Diese garantiert die Möglichkeit, die Erschließungsnotwendigkeiten für die Anlieger über eine entsprechende Grunddienstbarkeit sichern zu können. Gleichzeitig soll auch die

Öffentlichkeit diese Erschließung nutzen können, da hier in den Erdgeschosszonen mit einer nach Außen gewandten Nutzung zu rechnen ist (Büros, Bistros, oder ähnliches) und diese die Parkanlagen tangierende Belastungsfläche eine der Bedeutung dieses Raumes gerecht werdende Vernetzung ermöglicht. Die Verbindung dieser unterschiedlichen Erschließungsanforderungen auf einer Fläche ermöglicht es, die Parkanlage nicht mit einer zusätzlichen, der Öffentlichkeit dienenden Wegeverbindung zu belasten und die Anteile an Grünflächen in diesem intensiv genutzten Raum zu erhalten, zumal hier umfangreicher Baumbestand die Parkanlagengrenze markiert. Dieser wäre bei der Anlage eines weiteren Weges gefährdet.

Das Mischgebiet MI 2 wird über die im Bebauungsplan VI-150d-1 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- erschlossen. Wichtig ist hier, dass der Promenadencharakter auch bei einer Zunahme durch den Erschließungsverkehr erhalten bleibt. Aus diesem Grund wäre es erstrebenswert, wenn diese Neubauareale weitgehend auf Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr verzichten könnten bzw. sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken würden. Auch die gegebenenfalls erforderlichen Grundstückszufahrten sollten, wenn möglich, konzentriert und im westlichen Bereich der Verkehrsfläche, nahe der Friedrichstraße, eingeordnet werden. In diesem Sinne wäre es vorteilhaft, wenn hier zumindest die Wohnanteile unter dem Gesichtspunkt des autofreien Wohnens entwickelt werden könnten.

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Be- und Entwässerung) ist durch vorhandene Anlagen gesichert. In der E.T.A. Hoffmann-Promenade befinden sich noch keine Anlagen der Wasserbetriebe, diese müssen zur Versorgung der zukünftigen Anlieger noch hergestellt werden. Das Plangebiet ist durch die Fernwärme der „Wärme Berlin“ erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin II, Gitschiner Straße. Für das Mischwassergebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen von den Berliner Wasserbetrieben ein Sanierungskonzept erstellt.

Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffeintrags aus den Regenwasserüberläufen in die Gewässer aus dem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und / oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.

Auf den Grundstücken anfallendes geringverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden, sofern keine Altlasten vorhanden sind.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll über die belebte Bodenzone versickert werden (Versickerungsgebot, Rechtsgrundlage: § 36a Berliner Wasser-gesetz). Für die Flächen- oder Muldenversickerung der anfallenden Niederschlagswasser werden mindestens 1/15 der Entwässerungsfläche benötigt.

Die bestehenden Straßenflächen sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert und werden deshalb wie im Bestand festgesetzt.

Leitungsrechte

Ausgehend von der Friedrichstraße befindet sich auf dem Grundstück Friedrichstr. 20 eine Leitung der Vattenfall GmbH, welche in einer Netzstation innerhalb des Blumengroßmarktgebäude endet. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

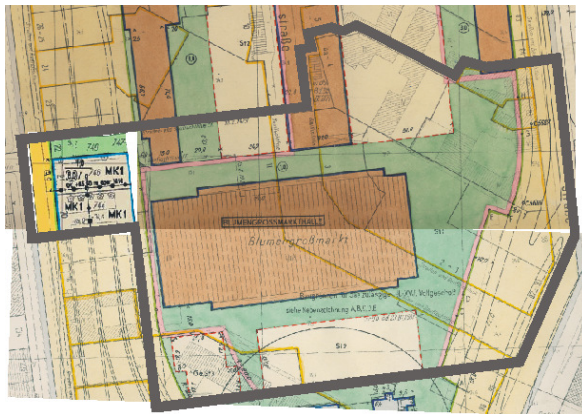
Im Plangebiet verläuft die U-Bahnlinie 6 unterhalb der Verkehrsfläche Friedrichstraße. Die Haltepunkte Hallesches Tor und Kochstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zusätzlich verkehrt in der Lindenstraße die Buslinie 248 mit Haltepunkt im Bereich des Plangebietes. Ca. 550 m südlich verläuft die U-Bahnlinie U 1 (Haltepunkt Hallesches Tor).

Umweltbelange

Das Plangebiet ist geprägt von einem hohen Versiegelungsanteil durch Gebäude und Freiflächennutzungen im Bereich des Blumengroßmarktes. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind weitgehend versiegelt. Nur im Bereich der Grundstücke Enckestr. 4A-4 und Markgrafenstr. 85-87 sind Freiflächen vorhanden, denen ein Minimum an ökologischer Qualität bestätigt werden kann. Hier befindet sich auch kleinteilig Strauch- und Baumvegetation, welche teilweise durch die zukünftige Bebauung aufgegeben werden wird.

Prägend für den heutigen Raum sind die umfangreichen Baumbestände im Bereich der Lindenstraße vor dem Gebäude des Blumengroßmarktes. Diese liegen zukünftig im wesentlichen innerhalb des Stadtplatzes und werden dort, soweit es die Realisierungsplanung ermöglicht, erhalten. 7 Bäume, im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des MI 2 müssen für Neubauzwecke beseitigt werden. Ersatzpflanzungen können im Rahmen des Ausbaus des Besselparks (öffentliche Parkanlage) vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird auf gesonderte Pflanzgebote verzichtet.

Planungsrechtlich befindet sich der gesamte Planungsraum in einem Gebiet, in welchem durch bestehende Bebauungspläne (VI-51 und VI-150d-2a) umfangreiche Bau- und Versiegelungsrechte bestehen.



[„Überlagerungsplan“ Plangebiet VI-150d-2b mit Eintragung des aktuell geltenden Planungsrechts aus den Bebauungsplänen VI-150d-2a und VI-51]

Hinweis: Die in der Plandarstellung grün gekennzeichneten Bereiche stellen nur die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke dar. Sie könnten ohne weiteres versiegelt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelte z.B. dass hier neben den bereits festgesetzten Stellplatzanlagen weitere Stellplätze realisiert werden dürften.

Die zukünftige ökologische Situation (bezogen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB) wird sich im Hinblick auf die Änderung des Planungsrechts wie folgt darstellen:

	Eingriff
a) Planung (rechtsverb.) VI-51/150d-2a zum heutigen Bestand	unerheblich
b) Planung VI-150d-2b zum heutigen Bestand	unerheblich
c) Planung VI-150d-2b zur Planung VI-51/150d-2a	unerheblich

Aus dem Überlagerungsplan ist zu erkennen, dass die neuen Bauflächen und Straßenplanungen keine Verschlechterungen gegenüber dem Bestand und dem bestehenden Planungsrecht darstellen.

Ein Ausgleich für Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild und die Schutzgüter wird nur erforderlich, wenn die Beeinträchtigungen erheblich sind und diese nicht schon

vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Da durch die Planung keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter erfolgen, werden bei dieser Umplanung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Boden/Altlasten

Im Bodenbelastungskataster liegen keine Hinweise über schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Altlastensituation im Plangebiet steht somit den geplanten Festsetzungen nicht entgegen.

Klima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen innerhalb des innerstädtischen Raumes. Charakteristisch sind hohe Mitteltemperaturen, eine geringe nächtliche Abkühlung, eine hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse und z.T. hohe Immissionsbelastungen.

Eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem heute zulässigen wird aber durch das zukünftige Planungsrecht nicht erfolgen. Um den negativen Auswirkungen der insgesamt intensiven Nutzung des Planungsraumes (über das Plangebiet hinaus) entgegenzuwirken, zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden darüber hinaus zum Schutz des Klimas schadstoffarme Brennstoffe als Heizmittel durch eine textliche Festsetzung vorgeschrieben.

Klimaverbessernde Maßnahmen, die über die Heizmittelregulierung hinausgehen, werden nicht festgesetzt. Die beschriebene Gesamtsituation auf den Grundstücken wäre nur zu verbessern, wenn unverhältnismäßig große Einschränkungen vorgeschrieben würden. In diesem Sinne werden die Belange der Wirtschaft, des Denkmalschutzes sowie die privaten Belange der Eigentümer denen eines weitergehenden lokalen Klimaschutzes vorangestellt.

Immissionsschutz

Für die Friedrichstasse kann die Einhaltung der erforderlichen Lärmschutz-Richtwerte straßenseitig durch eine bauliche Ausbildung nach DIN 4109 realisiert werden, da eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnen nicht festgesetzt worden ist. Wohnungen, die nicht unter die zuvor genannten Bedingungen fallen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Aus diesem Grund kann im Vollzug (Baugenehmigungsverfahren) die Sicherstellung ausreichender Schallschutzbedingungen geregelt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Regelung des § 15 (1) BauNVO verwiesen. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Diese Einschränkung gilt für die Vorhaben in der Markgrafenstraße nicht, da hier durch eine bauliche Ausbildung nach DIN 4109 auf Grund der Abstände sowie Dämm- und Streueffekte durch die vorhandene Bebauung die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte sichergestellt werden.

Die geplanten Mischgebiete liegen bis auf geringe Teilflächen in geschützten Lagen, sodass hier keine Beeinträchtigungen durch Straßenlärm zu erwarten sind. Für die zwei Teilflächen mit Anschluss an die Lindenstraße gelten die Aussagen, welche zu den Immissionsproblemen in der Friedrichstraße in Verbindung mit § 15 BauNVO gemacht wurden.

Durch den Wegfall des Kunden- und Lieferverkehrs für den Blumengroßmarkt ist mit einer geringeren Verkehrslärmbelastung für das gesamte Umfeld zu rechnen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet VI-150d-2b steht aktuell unter Denkmalschutz:

- ➔ Enckestr. 4A – 4 (das nördliche Gebäude), Mietshaus, 1847-1848 von F. Vinetz und Wilman. Es ist das älteste überlieferte Gebäude der südlichen Friedrichstadt, das die großflächigen Zerstörungen des 2. Weltkrieges überstanden hat.

Im Rahmen der Begehung dieses Baudenkmals mit der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde wurde festgestellt, dass das Baudenkmal entgegen der Eintragung in der Katasterunterlage nicht 3 sondern 4 Vollgeschosse besitzt.

Eine Harmonisierung der angrenzenden Baumöglichkeiten wird darin gesehen, dass die direkt angrenzenden Baumassen vom neuen Stadtplatz ausgehend zum Denkmal hin und vom öffentlichen Raum ausgehend abgestaffelt errichtet werden sollen. Vermittelnd wird hier die Möglichkeit eröffnet, auf dem Baudenkmal eine Teilaufstockung im östlichen Bereich zu schaffen. Gleichzeitig wird diese „Staffelung“ (vom 4-geschossigen Denkmalgebäude über dessen Aufstockungspotential und einem Zwischentrakt mit 6 Geschossen zur max. 7-geschossigen Platzkante im Süden) die öffentliche Stellung des Baudenkmals zur Enckestraße hervorheben und ein adäquates Gegengewicht zum maximal 7-geschossigen Neubauteil im Bereich des neuen Stadtplatzes gewährleisten. Das städtebauliche Ziel dieser Freistellung wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer nicht zu bebauenden Freifläche, ausgerichtet zur Enckestraße, umgesetzt.

Im Osten, mit direkter Ausstrahlung auf das Plangebiet, liegt das geschützte Denkmal des ehemaligen Kollegienhauses (später kgl. Kammergericht) in der Lindenstraße 14, errichtet 1733-1735 von Philipp Gerlach.

Bedeutend für den Raum und damit auch für den geplanten Stadtplatz ist die Würdigung der historischen Besonderheiten dieses Standortes, wie z.B. die hier bis 1915 stehende, von Schinkel errichtete Sternwarte sowie der hier liegende Normal-Höhenpunkt von 1879 des Königreichs Preußens.

Mit Alexander von Humboldts Hilfe wurde 1835 dieses moderne Observatorium an der Lindenstraße eingeweiht (Sternwarte). Mit dem neuen Teleskop entdeckte Encke die Teilung im Saturnring, die bis heute »Enckesche Teilung« heißt. Den größten Erfolg der Berliner Sternwarte gelang einem seiner Mitarbeiter, nämlich die Entdeckung des Neptun.

Zahlenwerte

Gebiet	Größe
MI 1	2.402 m ²
MI 2	4.899 m ²
MI 3	4.807 m ²
MK	1.537 m ²
WA	1.191 m ²
Gemeinbedarfsfläche Kultur	10.308 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.679 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.184 m ²
Fläche Plangebiet	32.007 m²

Nachweis der Grundlagen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Geplant ist ein Kern- und Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Kriterium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Durch die Planaufstellung soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Kreuzberg innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Bebauungspläne VI-51 und VI-150d-2a.

Der Neuaufstellungsplan soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich sichern und auf den durch die Aufgabe des Blumengroßmarktes freiwerdenden Arealen Neubaupläche ausweisen.

Kriterium Flächenobergrenze

Gepl. Größe der Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO

Gebiet	Größe	GRZ	GR
MI 1	2.402 m ²	0,6	1.441 m ²
MI 2	4.899 m ²	0,6	2.939 m ²
MI 3	4.807 m ²	0,6	2.884 m ²
MK	694 m ²	1,0	694 m ²
MK	420 m ²	1,0	420 m ²
MK	426 m ²	0,6	256 m ²
WA	1.191 m ²	0,6	715 m ²
Gemeinbedarfsfläche	10.308 m ²	0,7	7.216 m ²
Gesamt			16.565 m²

Die zulässige Grundfläche wird insgesamt deutlich weniger als 20.000 qm betragen.

Andere Bebauungspläne, die in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss VI-150d

BA-Beschluss vom 20. November 1984; bekannt gemacht am 08. Februar 1985

Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss in VI-150d/1 und VI-150d/2)

BA-Beschluss vom 15. Oktober 1985; bekannt gemacht am 13. Dezember 1985)

Mitteilung der Planungsabsicht an SenStadt (erneute Teilung des Bebauungsplans VI-150d-2 in VI-150d-2a und VI-150d-2b)

(April / Mai 2002)

Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss in VI-150d-2a und VI-150d-2b):

BA-Beschluss vom 01. Oktober 2002; bekannt gemacht am 25.10.2002 (ABl. Nr. 53 S. 4262)

Aufstellungsbeschluss (Erweiterung Plangebiet VI-150d-2b und Umstellung auf ein Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB):

BA-Beschluss vom 21. 04 2009; bekannt gemacht am 12.06.2009 (ABl. Nr. 25 S. 1325)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

BA-Beschluss zur Durchführung vom 21.04.2009

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand statt in der Zeit vom 15.06.2009 bis einschließlich 30.06.2009. In diesem Zusammenhang fand am 25.06.2009 eine zusätzliche Informationsveranstaltung in den Räumen des Jüdischen Museums statt.

Den interessierten Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, die Planung einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben.

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung wurden aus dem Kreis der Anwesenden folgende Anregungen vorgebracht:

- Die Zugänglichkeit der Blumengroßmarkthalle unter Beachtung der zukünftigen Nutzung sollte auch direkt von der Friedrichstraße ausgehend sichergestellt werden. Diese zusätzliche Durchwegung würde den Kiez um den Mehringplatz aufwerten.

Stellungnahme im Rahmen der Veranstaltung:

Eine Prüfung im Nachgang zur Veranstaltung wurde zugesagt. In diesem Zusammenhang wird auf Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen hingewiesen.

- Mit der geplanten Entwicklung des Gebietes sei man einverstanden, jedoch sollte zwischen dem Baufeld an der Friedrichstrasse und dem nördlichen sowie südlichen den Blumengroßmarkt tangierenden Baufeld eine offene Blickachse angeboten werden. Durch die Maßnahme würde die städtebauliche Situation robuster gestaltet werden. Unter Umständen wäre hier auch eine weitere Durchwegung zwischen dem Besselpark und der E.T.A. Hoffmann-Promenade realisierbar.

Stellungnahme im Rahmen der Veranstaltung:

Eine Prüfung im Nachgang zur Veranstaltung wurde zugesagt. In diesem Zusammenhang wird auf Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen hingewiesen.

- Es wurden Fragen zu den geplanten Sicherheitsvorkehrungen gestellt. Wird der Bereich um den Blumengroßmarkt ähnlich dominant „veranstaltet“?

Stellungnahme im Rahmen der Veranstaltung:

Eine Abstimmung mit dem Landeskriminalamt (LKA) hat stattgefunden. Im Wesentlichen wird die Blumengroßmarkthalle durch bauliche Maßnahmen am Objekt geschützt. Lediglich im Eingangsbereich (Lindenstraße) könnten auch Schutzmaßnahmen im Außenbereich durch das LKA gefordert werden.

- Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Kultur würde in den Straßenraum hineinragen und den gesamten Gehweg in Anspruch nehmen. Sei dies so geplant?

Stellungnahme im Rahmen der Veranstaltung:

Die geplante Gemeinbedarfsausweisung wird nur bis an die Verkehrsflächenbegrenzung der Lindenstraße geplant. Der Gehweg der Lindenstraße wird Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche bleiben.

Im Weiteren wurden noch schriftliche Eingaben folgenden Inhalts (zusammengefasst) vorgebracht:

- Wenn das Jüdische Museum nicht das gesamte Gebäude des Blumengroßmarktes nutzen könne, so sollte der Bebauungsplan weitere Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen.

Abwägung:

Es ist beabsichtigt, für das Areal des Blumengroßmarktgebäudes Gemeinbedarf Kultur festzusetzen. Im Rahmen dieser Festsetzung ist ein großes Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

- Das Areal des Gemeinbedarfs Kultur sollte auch an die Friedrichstraße angebunden werden. Von dieser Maßnahme würden auch alle Besucher des westlichen Teils der Halle profitieren. Die Anbindung an die Friedrichstraße würde die Attraktivität dieses Bereiches erheblich steigern.

Abwägung:

Das Blumengroßmarktgebäude wird alleinig durch das Jüdische Museum genutzt werden. Obwohl zur Zeit nur ein konkreter Bedarf für etwa 50-60% der Hallenfläche besteht, wird der anderweitig nutzbare Raum nur in Verbindung mit den Interessen des Jüdischen Museums Verwendung finden. Dies ist auch im Zusammenhang mit den erforderlichen Sicherheitskriterien zu sehen, welche die Institution des Jüdischen Museums beansprucht. Alle Nutzer der Halle werden deshalb den gleichen Sicherheitsanforderungen wie das Jüdische Museum genügen müssen. Aus diesem Grund wird gegenwärtig eine zweite Erschließung der Gemeinbedarfsfläche von der Friedrichstrasse nicht eingerichtet werden können, zumal diese über andere Grundstücke erfolgen müsste. Wenn weitere Nutzer für die Halle hinzukommen und sich eine bauliche Entwicklung der Grundstücke entlang der Friedrichstrasse abzeichnet, besteht auch die Option, gemeinsam eine zusätzliche Anbindungen zu planen.

Die Anbindung der Halle an die Friedrichstrasse wird aber über neue Wege durch bzw. entlang des Besselparks ermöglicht und die angeforderte Zielstellung auf diesem Wege erreicht werden. Es handelt sich um eine Querverbindung ausgehend von der Einmündung der Besselstraße in die Friedrichstrasse sowie eine Verlängerung der Achse aus der Hedemannstraße zur Enckestrasse. Die zu erwartenden Besucherströme können die Gebäude des Jüdischen Museum so von allen Seiten auf di-

rektem Weg erreichen.

- Die Blickachse vom Gendarmenmarkt über die Enckestraße zum Blumengroßmarkt sollte stärker betont werden. Die vorgeschlagene Gebäudekante sei als Blickfang zu schwach. Hier sollte im öffentlichen Raum eine markante Kunstinstallation entstehen.

Abwägung:

Die geplante Gebäudekante soll nicht nur als Blickfang der Achse Gendarmenmarkt/Enckestraße dienen, sondern primär den räumlichen Übergang zwischen Besselpark und der Platzanbindung zum Blumengroßmarktgebäude gestalterisch regeln. Im Platzbereich innerhalb der Sichtachse ist es beabsichtigt, eine Installation zur Dokumentation des preußischen Nullpunktes einzubinden. Für diese Maßnahme sind jedoch Regelungen im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

- Im Blockinneren um das Blumengroßmarktgebäude sollte keine geschlossene Bebauung von mehr als 5 Geschossen erfolgen, so dass sich z.B. eine drohende Dequalifizierung des Wohnstandortes der Bestandsbauten Markgrafenstraße 85-87 nicht zwangsläufig einstellen wird. Auf die Blumengroßmarkthalle werde mit der Vorgabe von 2 – 4 Geschossen reagiert, auf die bestehende Wohnbebauung mit 7 Geschossen. Dies wird für nicht schlüssig gehalten.

Abwägung:

Durch die Planung sollen die Rudimente der ehemaligen Blockstrukturen ergänzt und erneuert werden. In diesem Sinne wird vorgeschlagen, im Bereich Markgrafenstraße die Gebäudekubatur in Anlehnung an die bereits getroffenen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-150d-2a zu übernehmen. In diesem Sinne erfolgt keine Dequalifizierung der hier realisierten Bestandsbauten, zumal die Vorschriften über die Einhaltung der Abstandsflächen weiterhin zu beachten sind.

- Die Einbindung der Halle in die umgebenden Strukturen wird für nicht ausreichend erachtet. Die Freiräume um die Halle lassen nur sehr schmale Räume mit Hinterhof- und Korridorcharakter entstehen. Diese seien sowohl für die räumliche wie auch wirtschaftliche Entwicklung der neu geschaffenen Baufelder nachteilig. In diesem Sinne sollten alle Planungen den Anspruch der vernetzten Einbindung des Gemeinbedarfs Kultur berücksichtigen.

Abwägung:

Durch die Aufgabe der Nutzung des Areals durch die Blumengroßmarkt GmbH ist eine Fläche neu zu organisieren, welche als alleinige Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Nutzungen wirtschaftlich nicht zu betreiben ist. Der zukünftige Nutzer der Halle (Jüdisches Museum) ist daran interessiert, den Verbund seiner Anlagen im Bereich der Lindenstraße zu koordinieren. Gleichzeitig sind die Sicherheitsanforderungen an diese Einrichtung so hoch, dass weitere Öffnungen und Orientierungen ausgeschlossen bleiben müssen. Gleichzeitig ist es Interesse des Landes Berlin, die durch die Verlagerung des Blumengroßmarktes an den neuen Standort Beusselstraße freiwerdenden Flächen angemessen zu verwerten. Dieser Ansatz geht konform mit der Absicht, das Blumengroßmarktgebäude wie auch den Besselpark durch bauliche Strukturen städtebaulich aufzuwerten.

Wesentlicher Planungsgrundsatz ist auch, die historischen Spuren aufzunehmen und wieder ins Blickfeld der alten und neuen Bezugsachsen einzubinden. Ein hervorgehobener Schwerpunkt ist hier die Präsenz des Kammergerichts an der Lindenstraße. Alle neuen baulichen Strukturen sind im Planungsvorschlag des Bezirkes daran ausgerichtet, dieses bedeutende Bauwerk für die Zukunft deutlich öffentlicher zu präsentieren.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die nach dem Entwurf vorgesehenen Planungen zu einer beträchtlichen Minderung des Wertes des Grundstücks der Blumengroßmarkt GmbH führen würden.

Insbesondere der Erhalt der Halle des Blumengroßmarktes bzw. deren kulturelle Nutzung führten zu einer Minderung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücksteils. Darüber hinaus seien durch den Erhalt der Halle der Zuschnitt und damit die Bebaubarkeit (Anzahl der Geschosse, Traufhöhen, etc) der übrigen Grundstücksteile eingeschränkt.

Abwägung:

Der Wert des Grundstücks wird zur Zeit bestimmt durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung. Diese ist aktuell durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-51 vorgegeben. Festgesetzt ist hier Gemeinbedarf (im Kerngebiet) –Blumengroßmarkt-. Der Wert der Immobilie wird somit durch die geplanten Festsetzungen steigen. Eine Wertminderung ist nicht festzustellen, da keine anderweitigen konkreten Vorgaben vorliegen.

Die jetzt vorgelegten Planungen zum Blumengroßmarkt weisen die Flächen des Blumengroßmarktgebäudes mit minimaler Umfassung für eine LKW-gerechte Umfahrt als Gemeinbedarf –Kultur- aus. Alle anderen Flächen werden neben den notwendigen Erschließungsanlagen als Mischgebiet mit einer Ausnutzung von einer GRZ 0,6 und einer GFZ zwischen 2,5 und 3,0 vorgeschlagen.

- Dem Bebauungsplangebiet sollten die Grundstücke Friedrichstraße 18 und 19 zugeschlagen werden, da diese eine Einheit mit den Grundstücken Friedrichstraße 20 und 21 bilden würden. Diese Grundstücke sollten vornehmlich kreativwirtschaftlichen und schulischen Nutzungen vorbehalten werden (durch einen gemeinnützigen Bildungsträger).

Abwägung:

Die Nutzung der Grundstücke Friedrichstraße 20 und 21 sowie 18 und 19 ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-150d-2a (rechtsverbindlich seit dem 13. April 2006) geregelt worden. Festgesetzt ist hier ein Kerngebiet. Die Aufnahme der Grundstücke Friedrichstraße 20, 21 und 22 in das Plangebiet dieses Bebauungsplanes erfolgte mit der Absicht, die Randzone zum Besselpark einheitlich mit den Festsetzungen um das Blumengroßmarktgebäude regeln zu können. Dabei besteht nicht die Absicht, die im Bebauungsplan VI-150d-2a getroffenen Festsetzungen grundsätzlich in Frage zu stellen, da diese die bauliche Entwicklung im Bereich der Friedrichstraße ausreichend regeln. Die Einbeziehung der Grundstücke Nr.20, 21 und 22 erfolgte nur aus der Notwendigkeit, hier eine Grenzkorrektur der Bauflächen entlang der Friedrichstraße zum Besselpark vornehmen zu können.

Eine Sicherung der Grundstücke an der Friedrichstraße zugunsten eines bestimmten Trägers ist nicht beabsichtigt, jedoch besteht durchaus die Möglichkeit, dass diese Flächen entsprechend den Vorschlägen genutzt werden können, da dies in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig ist.

- Auf dem Baufeld 5 (zwischen Blumengroßmarkthalle und der E.T.A. Hoffmann-Promenade) solle eine deutlich höhere Bebauung zugelassen werden. Diese Maßnahme würde dem gesamten Ensemble aus der Blickrichtung Stadtmitte, Charlottenstrasse eine ansteigende Silhouette verschaffen und würde sich städtebaulich gut in die umliegenden Strukturen (IBA, Wohnhochhäuser...) einpassen. Gut geeignet wären Identitäts- und Orientierung stiftende, markante hohe Gebäudeteile (Landmarks).

Abwägung:

Ziel der Planung ist es, den bedeutenden städtebaulichen Qualitäten des Raumes eine angemessene neue Präsentation zu geben. Vorrangig ist dies der Bezug und die Einbindung des Kammergerichts, der Verknüpfungsbereich der kulturellen Einrichtungen im Bereich der Lindenstraße sowie die räumliche Einbindung des Besselparks in ein rahmenbildendes Umfeld. Dem folgend soll entlang der E.T.A. Hoffmann-Promenade zwar eine verdichtete Gebäudekette ermöglicht werden, doch soll sich diese nicht als „Landmark“ gegenüber den bestehenden Qualitäten entwickeln. Aus diesem Grund und auch im Hinblick auf die Abstandsflächenanforderungen soll hier wie auch in den anderen, den Blumengroßmarkt umgebenden Bauflächen eine maximal 5-geschossige Bebauung erlaubt werden. Die so entstehenden städtebaulichen Dichten (GFZ) liegen zwischen 2,5 und 3,0 und stellen eine angemessene, auf das unmittelbare Umfeld bezogene Ausnutzung von Grund und Boden dar.

- Eine komplette Umfahrung und Erschließung des Blumengroßmarktgebäudes sollte in der Planung mit Anschluss nach Norden (Besselpark/Friedrichstraße), Süden (E.T.A. Hoffmann-Promenade) und Osten (Lindenstraße) sichergestellt werden.

Abwägung:

Die geplanten Festsetzungen lassen ausreichende Flächen frei, um Umfahrungen der Blumengroßmarkthalle zu ermöglichen. Die beabsichtigte Nutzung des Areals durch das Jüdische Museum machen es aber erforderlich, dass dem erhöhten Sicherheitsbedarf dieser Einrichtung gefolgt wird. Aus diesem Grund wird die Umfahrung der Halle zwar realisiert (Erschließung der Halle), aber aus Sicherheitsgründen nicht öffentlich nutzbar gestaltet. In diesem Zusammenhang ist dann auch eine Verbindung zwischen der Hallenumfahrung und den tangierenden Erschließungsanlagen (Weg am Besselpark sowie E.T.A. Hoffmann-Promenade) nicht realisierbar.

- Die Fläche für den Gemeinbedarf Kultur sollte bis an den Besselpark heranreichend vergrößert werden (Aufgabe des Baufeldes 2). Nur durch eine weitgehend unverbaute, gut sichtbare und auch an ihren Rändern entsprechend genutzte Gemeinbedarfsfläche Kultur, sei eine uneingeschränkte, öffentliche Nutzung der Kerngebäude, insbesondere des ehemaligen Blumengroßmarktes, möglich. Dazu gehörten auch notwendige Anbauten, etwa zur Erschließung. Dabei stehe das Gemeinwohl und die langfristige und nachhaltige Nutzung vor dem einmaligen, kurzfristigen und nur vermeintlich höheren Kapitalisierungseffekt.

Abwägung:

Nach der Aufgabe der Nutzung durch die Blumengroßmarkt-GmbH wird das Gelände sowie sein Umfeld städtebaulich neu zu ordnen sein. Damit einhergehend wird der Besselpark durch Grundstückszuschläge zur Enckestraße hin erweitert. Nach Süden soll die Parkanlage durch eine neue Gebäudefront gefasst werden. Eine Ausdehnung der Freiflächen bis zum Gebäude des Blumengroßmarktes wird nicht angestrebt, vielmehr sollen die baulichen Ergänzungen, ausgehend von der Friedrichstraße dem Park eine städtische Einbindung und Fassung geben. Darüber hinaus sind Erweiterungsbauwerke an der Blumengroßmarkthalle in diesem Bereich nicht vorgesehen und werden vom zukünftigen Nutzer auch nicht angestrebt.

- Ein zentraler Platz am Ende der Enckestraße würde dem ganzen Gelände eine sichtbare und erlebbare Mitte geben.

Abwägung:

Die Planung geht auch von einem zentralen Platz aus, jedoch ist dieser im Bereich der Lindenstraße geplant, wo er die kulturellen Einrichtungen des Jüdischen Museums verbinden und mit weiteren Institutionen im Gebiet verknüpfen sowie den neuen Eingang zum Blumengroßmarkt repräsentativ begleiten soll. Ein zweiter Platz ist ge-

plant am Ende der Enckestraße. Diese Platzfolgen sollen als Bindeglied zwischen den kulturellen Orten und dem Bereich Friedrichstraße dienen und eine differenzierte räumliche Abfolge herstellen. Es ist geplant, an diesem Ort an den Preussischen Nullpunkt zu erinnern.

- Der Lindenplatz (Platz zwischen Blumengroßmarkthalle und Lindenstraße) sollte unverbaut bleiben und durch eine ausdrucksstarke Gestaltung aufgewertet werden.

Abwägung:

Im Bereich dieser Fläche wird es notwendig, ein neues Eingangsbauwerk für die Zwecke des Jüdischen Museums zu schaffen.

Mit dem Neubau wird ein Pendant zum Kopf des Jüdischen Museums und zum Haupteingang im ehemaligen Kollegienhaus (Kammergericht) auf der anderen Seite der Lindenstraße geschaffen. Dieser Neubau soll zum bestimmenden Element auf dem neu geschaffenen Stadtplatz werden. Die weitere Ausgestaltung der Platzflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen der Realisierungsplanungen geregelt und festgelegt.

- Die Enckestraße sollte stark verkehrsberuhigt und zurückgebaut werden.

Abwägung:

Die Enckestraße ist nicht Planbereichsbestandteil. Aus städtebaulicher Sicht wird die Forderung jedoch unterstützt. Eine Reduzierung auf die notwendigen Funktionen (Erschließung der Gebäude Enckestr. 4A-4 und des Blumengroßmarktgebäudes) kann bedeuten, dass u.a. die trennende Wirkung der Straße innerhalb des Besselparks reduziert werden kann. Das ist städtebauliche Zielsetzung.

- Vor dem Jüdischen Museum sollte die Lindenstraße zu einer „Begegnungszone“ nach Schweizer Vorbild umgestaltet werden. Tempo 20, auffällige Gestaltung der Verkehrsflächen, attraktive Stadtmöblierung, Neuanlage der Grünstreifen und eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch alle Verkehrsteilnehmer würden hier zu einer drastischen Verbesserung der Situation führen.

Abwägung:

Die Gestaltung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Empfehlung unterstützt.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Auf die Durchführung dieses Verfahrensabschnittes wurde verzichtet (§ 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

BA-Beschluss zur Durchführung vom 21.04.2009

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.09.2009 unter Bezugnahme auf § 4 (2) BauGB im Rahmen ihrer Zuständigkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nicht geantwortet haben die Deutsche Post Real Estate GmbH, die Handwerkskammer, die Industrie- und Handelskammer, die Verkehrslenkung Berlin, die Jüdische Gemeinde in Berlin

und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E sowie die bezirkliche Bauaufsicht, der Immobilienservice und das Amt für Weiterbildung und Kultur.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise bzw. Anregungen zur Planung haben.

Berliner Feuerwehr

Keine Anregungen

Berliner Stadtreinigungsbetriebe –BSR- Immobilienmanagement

Keine Anregungen

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Keine Anregungen

Hinweise auf die U 6 sowie Omnibuslinienverkehr

Berliner Wasserbetriebe

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich liegenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

In der E.T.A. Hoffmann-Promenade befinden sich keine Anlagen der Wasserbetriebe.

Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Gemäß der Bauordnung von Berlin (§ 44) soll in Gebieten offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden. Das Berliner Wassergesetz (§ 36a) regelt ebenfalls, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen erkennen, dass das auf die bestehenden unversiegelten Freiflächen anfallende Regenwasser versickern kann. Probleme bei den bestehenden Gebäuden und versiegelten Freiflächen sind nicht bekannt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine ausreichende Möglichkeit besteht, das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wehrbereichsverwaltung Ost

Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.

Auf die Luftverteidigungsradaranlage Berlin-Tempelhof wird hingewiesen.

Bundesnetzagentur

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf der Grundlage der Planungsunterlagen wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. 11 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkanlagen befinden sich im Bereich des Plangebietes.

Abwägung:

Da sich die neuen Gebäude an den hier vorhandenen Gebäudehöhen orientieren wird davon ausgegangen, dass keine Störungen der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkanlagen erfolgen werden.

Hinweis: es erfolgten keine exakten Lage-Angaben zu diesen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkanlagen.

Gemeinsame Landesplanung GL 8

Der Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit

Keine Anregungen

NBB Netzges. Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Keine Anregungen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen.

Stiftung Preußische Schlösser und Gärten

Keine Anregungen

Vattenfall Europe

Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssen gesichert werden.

Das Gebiet ist durch Fernwärme erschlossen.

Abwägung:

Für die angesprochene Leitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses hat insbesondere deklaratorische Bedeutung, um den Akteuren auf den betroffenen Grundstücken das Vorhandensein dieser Versorgungsanlage zu verdeutlichen. Die Übergabestation liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Blumengroßmarktgebäude. Eine gesonderte Festsetzung erübrigt sich deshalb.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen im Bereich Blumengroßmarkt und der erwünschten Neubebauung der Grundstücke an der Friedrichstraße wird die bestehende Leitung im Bereich der Kellerbauwerke berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit der Sicherung der Leitung in einem Kellergeschoss.

Der Hinweis zur Fernwärmeversorgung wird in die Begründung aufgenommen.

Senatsverwaltung für Finanzen

Keine Anregungen oder Bedenken.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz

Keine Anregungen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Keine Anregungen

Der Regierende Bürgermeister von Berlin, Senatskanzlei

Keine Anregungen, stimmt dem Verfahren zu.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B (vorbereitende Bauleitplanung)

Keine Anregungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II A

Keine Anregungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B (Verkehrsplanung)

Die verkehrlichen Auswirkungen im Bereich des neuen Stadtplatzes im Hinblick auf die öffentliche Nutzung sowie die gleichzeitigen Nutzung durch das Jüdische Museum könnten zu Konflikten führen.

Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für problematisch eingeschätzt.

Abwägung:

Die Planungen des Jüdischen Museums im Bereich des Blumengroßmarktes und die Funktion des Platzes als Erschließungsanlage wurden aufeinander abgestimmt. Die den Platz umgebenden Bauflächen werden alle über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen (Markgrafenstraße, Enckestraße und einem Verbindungsweg zwischen der Friedrichstraße und der Enckestraße). Eine alleinige Erschließungsfunktion für die Randbereiche des Platzes besteht nicht.

So lange für die Einrichtungen des Jüdischen Museums die erhöhten Sicherheitsanforderungen bestehen, werden über den Stadtplatz primär die Anlagen des Jüdischen Museums erschlossen. Notwendige Anlieferverkehre über die Platzfläche werden in Abstimmung mit dem Beauftragten des Landeskriminalamtes nach vorheriger Anmeldung möglich sein.

Zur Berücksichtigung aller Belange bei der konkreten Ausbauplanung des Stadtplatzes finden Koordinierungssitzungen bei SenStadt statt, mit dem Ziel, für das Projekt: „Wettbewerb, Freiräume an der Akademie Jüdisches Museum Berlin“ eine gemeinsame Grundlage zu schaffen.

Die Planung ermöglicht allen Anliegern, ihre Grundstücke mit dem eigenen Fahrzeug anzufahren und die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Der Bau von Tiefgaragen ist möglich und kann bei Bedarf ausgeführt werden. Der öffentliche Raum soll nicht vorrangig für die Deckung des Stellplatzbedarfs herangezogen werden. Es ist vielmehr daran gedacht, die Enckestraße, welche zur Zeit als Stellplatzanlage genutzt wird, so umzugestalten, dass sie sich in die Parklandschaft des Besselparks integriert und unterordnet und hauptsächlich Erschließungsfunktionen für die wenigen Anliegergrundstücke übernimmt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F 39

Keine Anregungen zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die notwendigen Beleuchtungsmaßnahmen in die Baumaßnahme mit aufzunehmen seien und dass das Straßenausbaubeitragsgesetz zu berücksichtigen sei.

Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Die neu zu errichtende öffentlichen Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden. Das Beleuchtungsprojekt ist bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.

Abwägung:

In die Kosten für den Ausbau des neuen Stadtplatzes sind auch die Beleuchtungsmaßnahmen einbezogen.

Für die Gestaltung des neuen Stadtplatzes wird ein Wettbewerb durchgeführt. Ein Beleuchtungskonzept muss nach der Beauftragung von dem prämierten Landschaftsarchitektur-Büro entwickelt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesdenkmalamt

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind ganz erheblich berührt.

Die geplante Aufstockung des Baudenkmals Enckestr. 4-4A sei aus denkmalpflegerischer Sicht abzulehnen. Aus Gründen des Umgebungsschutzes sei die Traufhöhe der unmittelbar angrenzenden Bebauung mit dem Baudenkmal zu harmonisieren. Angeregt wird, die Staffelung der oberen Geschosse entsprechend nach Südost zu verschieben.

Unter Berufung auf den Umgebungsschutz wird angeregt, die angrenzende Neubebauung auf den Grundlinien der Bebauung von 1847 zu errichten, um dem Baudenkmal den angemessenen Rahmen zu geben und den ehemaligen südöstlichen Platzrand des Enckeplatzes hier zu überliefern.

Unter „Umweltbelange“ sei die Begründung zu ergänzen um den Pkt.: Darstellung der Schutzgüter Kultur- und sonstige Schutzgüter.

Abwägung:

Zur Abstimmung der denkmalpflegerischen Belange wurde ein Vororttermin am 30. April 2010 vereinbart. Dieser fand statt mit Vertretern der Eigentümer, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Fachbereich Stadtplanung. Das Landesdenkmalamt teilte mit, dass die denkmalpflegerische fachliche Beurteilung und Entscheidung durch den Kollegen der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen bzw. getroffen wird.

Im Rahmen der Begehung des Baudenkmals wurde festgestellt, dass das Baudenkmal IV Vollgeschosse besitzt. Zwar entspricht das oberste Geschoss optisch nicht den Qualitäten der unteren Ebenen, doch handelt es sich hier zweifelsfrei um ein viertes Vollgeschoss.

Eine Harmonisierung der angrenzenden Baumöglichkeiten wird einvernehmlich darin gesehen, dass die direkt angrenzenden Baumassen zum Denkmal hin abgestaffelt errichtet werden sollen. Vermittelnd soll hier die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem Baudenkmal eine untergeordnete Aufstockung im östlichen Bereich zu schaffen. Gleichzeitig soll diese „Staffelung“ die öffentliche Stellung des Baudenkmals zur Enckestraße hervorheben und ein adäquates Gegengewicht zum Neubauanteil gewährleisten (siehe Bebauungsplan-Entwurf).

Die geplante neue Platzkante orientiert sich an den historischen Vorgaben und berücksichtigt diese insbesondere im Bereich der Enckestr. 4A-4. Die Neubebauung des Grundstücks wird jedoch abweichend vom historischen Vorbild (Enckeplatz) eine Bebauung ermöglichen, welche die Eigentumsgrenzen und die aktuellen Verkehrsflächenbegrenzungen berücksichtigt. Ziel ist es, den Charakter der Enckestr. als solche zu belassen und den anschließenden neuen Platz zu akzentuieren.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Verfahren der Innenentwicklung bearbeitet (§ 13a BauGB). In diesem Verfahren wird u.a. von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB mit der entsprechenden Gliederung abgesehen. In diesem Sinne werden die denkmalpflegerischen Aussagen nicht wie vorgeschlagen in die Begründung sondern unter dem Gliederungspunkt: Umweltbelange als Unterpunkt: Denkmalschutz aufgenommen.

BA Friedrichshain/Kreuzberg - Bauaufsichtsamt Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Anregungen (siehe auch Landesdenkmalamt)

BA Friedrichshain/Kreuzberg - Finanzservice

Keine Anregungen

BA Friedrichshain/Kreuzberg – Tiefbauamt

Die geplante Straßengrenze an der Lindenstraße stimmt nicht mit der derzeitigen Widmungsgrenze überein. Der geplanten veränderten Straßenbegrenzungslinie kann jedoch unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass die dem ruhenden Radverkehr dienenden Anlagen (Fahrradbügel) innerhalb der zukünftigen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Stadtplatz gegenüber dem Eingang zum Jüdischen Museum gänzlich erhalten bleiben bzw. dem erwarteten Verkehrsaufkommen entsprechend erweitert werden. Im verbleibenden öffentlichen Straßenland lassen sich die Anlagen nicht integrieren, da die Verkehrsfläche insgesamt hierfür dann nicht mehr ausreichend dimensioniert ist. Die Abstellplätze befinden sich derzeit auf den Flurstücken 699, 700 und 704.

Entlang der Enckestraße ist die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem derzeitigen Verlauf im Bebauungsplan darzustellen.

Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz erscheint sowohl in ihrer Größe als auch in ihrer Konfiguration und nicht zuletzt hinsichtlich ihrer zugeordneten Erschließungsfunktion als nicht zweckmäßig und erforderlich und sollte daher auf die Fläche gegenüber dem Jüdischen Museum an die Lindenstraße angrenzend begrenzt werden. Das an die Enckestraße grenzende vom Stadtplatz ausgesparte Dreieck (nicht bebaubarer Teil des Mischgebietes MI 3) ist überdies unerklärlich.

Die für eine angedachte Durchwegung von der Enckestraße zur Lindenstraße und für die Erschließung anliegender Grundstücke zwingend notwendige Fläche sollte nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sondern analog der Fläche A, B, C, D, A mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke in den angrenzenden Baugebieten (MI 1, MI 2, MI 3) und der Fläche für den Gemeinbedarf Kultur zu belasten und im Bebauungsplanentwurf darzustellen sein.

Voraussetzung für eine Widmung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche wäre neben deren Herstellung nach § 7 BerlStrG eine unwiderrufliche Zustimmung zur Widmung seitens des derzeitigen Eigentümers, sofern das betroffene Grundstück nicht im Eigentum des Landes Berlin verbleibt.

Zur Planung, Herstellung und Unterhaltung der Fläche ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, da im Bezirkshaushalt keine Investition vorgesehen ist.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Stadtplatz - ist nach § 133 Abs.1 BauGB eine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsgesetzes. Es unterliegen die Grundstücke einer Beitragspflicht, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich

genutzt werden dürfen. Nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB würde der Stadtplatz eine Erschließungsanlage im Sinne dieses Abschnittes sein. Er dient öffentlich zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist gegeben.

Abwägung:

Die Planung sieht eine Veränderung der Straßenflächen vor. Dazu gehört auch eine Umgestaltung der vorhandenen Flächen östlich des Blumengroßmarktes. Die hier befindlichen Fahrradstellplätze (Stellplatznachweis des Jüdischen Museums) werden im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Flächen neu geordnet. Zukünftig können sie in mehreren „Blöcken“ aufgeteilt neu verortet werden. Sie sollten möglichst nah an den Eingängen zu den Einrichtungen des JMB liegen, aus Sicherheitsgründen jedoch nicht in unmittelbarer Gebäudenähe. Die genaue Lage wird im Rahmen des Wettbewerbes zur Stadtplatzgestaltung festgelegt werden.

Die Straßenbegrenzungslinien der Enckestraße sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-150d-2a festgesetzt. Ein Änderungsbedarf besteht nicht.

Die Platzfolge, ausgehend vom Besselpark zur Lindenstraße, dient verschiedenen Funktionen. Neben der Erschließung der Blumengroßmarkthalle ist hier eine Wege- und Blickachse zwischen der Friedrichstraße/Besselpark und dem Gebäude des ehemaligen Kammergerichts von besonderem Interesse. Diese Platzfläche dient somit der Aufwertung des öffentlichen Raumes und soll die städtebauliche Qualität des Gebietes repräsentativ darstellen. In diesem Sinne ist es nicht möglich, diese öffentlichen Aufgaben durch Festsetzungen den privaten Anliegern zu übertragen. Im Ergebnis kann und darf deshalb diese Platzfolge nur als Verkehrsfläche (hier mit besonderer Zweckbestimmung) ausgewiesen werden.

Bei dem ausgesparten Dreieck handelt es sich um eine private Teilfläche des Grundstücks Enckestr. 4-4a. Diese soll nicht in öffentliches Eigentum übergehen, da sie nicht unbedingt als Platzfläche benötigt wird. Angestrebt wird hier aber eine Übereinkunft mit dem Anlieger, um diese kleine Teilfläche zusammen mit dem öffentlichen Platz zu gestalten.

Die Platzflächen sind mittlerweile von der Berliner Blumengroßmarkt GmbH durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erworben worden.

Die Kosten der Planung des Platzes werden über das Berliner Plätzeprogramm finanziert. Die Herstellungskosten trägt ebenfalls das Land Berlin. Die Unterhaltung dieser Platzfläche wird demzufolge zukünftige Ausgabe des Bezirkes.

Der Hinweis zur Erschließungsbeitragspflicht wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

BA Friedrichshain/Kreuzberg- FB Umwelt

Immissionsschutz:

Keine Anregungen.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist für die Planzwecke ausreichend und bedarf keiner Ergänzung.

Die Darlegungen zum Immissionsschutz sind plausibel und bedürfen nur geringer Ergänzungen: „Durch den Wegfall des Kunden- und Lieferverkehrs für den Blumengroßmarkt ist mit einer geringeren Verkehrslärmbelastung zu rechnen.“

Bodenschutz / Altlasten:

Die Darlegungen zu Bodenschutz / Altlasten bedürfen keiner Ergänzung.

Abwägung:

Die Ergänzung zum Immissionsschutz wird in die Begründung aufgenommen.

BA Friedrichshain/Kreuzberg- FB Naturschutz und Grünflächen

Grundsätzlich keine Bedenken.

Um das Landschaftsbild der E.T.A.-Hoffmann-Promenade als baumbestandene Allee zu erhalten, sollte die Baugrenze am Bestandsbau (Parkpalette) ausgerichtet werden. Die vorhandenen Bäume (Säuleneichen mit einem Wert von aktuell ca. 45.000,- €) können so erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Baugrenze wurde entsprechend um 3,5m nach Norden verschoben.

Aus der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Abwägung resultierende Änderungen**Bebauungsplanentwurf:**

Der Bebauungsplanentwurf wird inhaltlich geringfügig geändert. Die Baugrenze auf der Nordseite der E.T.A.-Hoffmann-Promenade wird um 3,5 m nach Norden verschoben, ein Leitungsrecht zugunsten von Vattenfall wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Begründung:

Die Begründung wird überarbeitet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 09.11.2010 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 10. Januar 2011 bis einschließlich 09. Februar 2011. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Anregungen und Bedenken zur Planung von den Bürgerinnen und Bürgern geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.01.2011 über die öffentliche Auslegung informiert. In diesem Zusammenhang wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass auf Grundlage der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Planung geändert wurde. Die Baugrenzen sind masslich den vermessungstechnischen Erfordernissen entsprechend konkretisiert worden.

Die Abwägung (Begründung) ist hinsichtlich der Umweltbelange (hier: Vegetationsbestände) auf Anregung des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen konkretisiert worden. Darüber hinaus wurde ein Hinweis der Berliner Wasserbetriebe zur gesicherten Ver- und Entsorgung aufgenommen.

Von den Änderungen waren unterschiedliche Behörden und Träger öffentlicher Belange betroffen. Aus diesem Grund wurden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammen mit der Information über die öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erneut gemäß § 4a Abs. 3 beteiligt.

Von den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Hinweise zur Planung erfolgten von:

Berliner Feuerwehr

Hinweise zum Brandschutz, hier Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit der Grundstücks

Abwägung:

Die Hinweise zum Brandschutz wurden im Rahmen der Planungen zum neuen Stadtplatz (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) berücksichtigt, Abstimmungen mit der Berliner Feuerwehr sind erfolgt.

Alle Baugrundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen und sind von der Feuerwehr erreichbar. Detail-Lösungen sind im Rahmen von konkreten Bauanträgen zu klären.

BVG

Die Grüneintragungen in der Planunterlage seien zu beachten.

Diese beziehen sich auf zwei Notausstiege aus der U-Bahn sowie Entwässerungshausanschlüsse an die Berliner Wasserbetriebe.

Abwägung:

Die angezeigten Anlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und sind von den Planungen nicht betroffen.

Berliner Wasserbetriebe

In der E.T.A. Hoffmann-Promenade befindet sich keine Trinkwasserversorgungsanlage. Eine neue Bohrung erfolge nur entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).

Weitere Hinweise beziehen sich auf bestehende Leitungen im Bereich des ehemaligen Blumengroßmarktes (zur Trinkwasserversorgung des ehem. Blumengroßmarktes).

Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Abwägung:

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die bestehenden Leitungen werden im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Blumengroßmarkthalle sowie der Neuherstellung des Stadtplatzes berücksichtigt. Die Wasserleitungen in der E.T.A. Hoffmann-Promenade sind innerhalb der Verkehrsfläche herstellbar.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen erkennen, dass das auf den bestehenden unversiegelten Freiflächen anfallende Regenwasser versickern kann. Probleme bei den bestehenden Gebäuden und versiegelten Freiflächen sind nicht bekannt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine ausreichende Möglichkeit besteht, das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wehrbereichsverwaltung Ost

Es wird auf die Stellungnahme vom 06.1.2009 verwiesen:

Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.

Auf die Luftverteidigungsradaranlage Berlin-Tempelhof wird hingewiesen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und entspricht den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin

Keine Einwände und Hinweise

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

Keine Anregungen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen.

Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Keine Einwände und Hinweise

Vattenfall

Es wird auf bestehende Leitungstrassen im Plangebiet hingewiesen, Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds Berlin zur Eintragung von Dienstbarkeiten sind aufgenommen.

Auf die Stellungnahme vom 28.09.2009 wird verwiesen:

Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssen gesichert werden.

Das Gebiet ist durch Fernwärme erschlossen.

Abwägung:

Für die angesprochene Leitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses hat insbesondere deklaratorische Bedeutung, um den Akteuren auf den betroffenen Grundstücken das Vorhandensein dieser Versorgungsanlage zu verdeutlichen. Die Übergabestation liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Blumengroßmarktgebäude. Eine gesonderte Festsetzung erübrigt sich deshalb.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen im Bereich Blumengroßmarkt und der erwünschten Neubebauung der Grundstücke an der Friedrichstraße wird die bestehende Leitung im Bereich der Kellerbauwerke berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit der Sicherung der Leitung in einem Kellergeschoss.

Der Hinweis zur Fernwärmeversorgung wird in die Begründung aufgenommen.

Senatsverwaltung für Finanzen

Keine Bedenken

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz

Keine Bedenken

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin II, Gitschiner Straße. Für das Mischwassergebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen von den Berliner Wasserbetrieben ein Sanierungskonzept erstellt.

Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffeintrags aus den Regenwasserüberläufen in die Gewässer aus dem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und / oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.

Auf den Grundstücken anfallendes geringverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden, sofern keine Altlasten vorhanden sind. Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll über die belebte Bodenzone versickert werden (Versickerungsgebot), dies ist bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen (Rechtsgrundlage: § 36a Berliner Wassergesetz). Für die Flächen- oder Muldenversickerung der anfallenden Niederschlagswässer werden mindestens 1/15 der Entwässerungsfläche benötigt.

Im Weiteren wird empfohlen, die unklare Formulierung auf Seite 18 der Begründung im Absatz Boden/Altlastensituation zu verändern.

Sofern es eine Altlastensituation (Verdacht oder Nachweis schädlicher Bodenveränderungen) geben sollte, ist diese zu beschreiben. Im Bodenbelastungskataster liegen keine Hinweise über schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Zuständigkeit für die bodenschutzrechtlichen Belange liegt beim bezirklichen Umweltamt.

Abwägung:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in die Begründung aufgenommen.

Fast alle Baugebiete im Plangebiet dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur einen Versiegelungsgrad von 80% erreichen. Davon ausgenommen ist eine Neubaufäche im Kerngebiet und die Gemeinbedarfsfläche. Letztere ist heute schon im Bestand zu 100 % versiegelt, dies wird sich auch nicht ändern.

Den Kerngebietsflächen (ca. 915 qm) mit einem Versiegelungsgrad von maximal 100% wird die Möglichkeit eröffnet werden müssen, ihre Niederschlagswassermengen in die Kanalisation einleiten zu können. Insgesamt wird die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation zukünftig geringer ausfallen als heute, da die großflächigen Versiegelungen im Bereich der Außenanlagen des Blumengroßmarktes reduziert werden. Auf den Baugrundstücken stehen die Mindestflächen von 1/15 der Entwässerungsflächen (dies entspricht ca. 7% der versiegelten Fläche) bereit. An unversiegelten Flächen muss jedes Grundstück in den Mischgebieten mindestens 20 % bereithalten.

Die Formulierung in Absatz: Boden/Altlastensituation wird angepasst.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Keine Bedenken

Senatskanzlei / Kulturelle Angelegenheiten

Keine Bedenken

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B

Es ist nichts vorzutragen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Durch die Teilnahme SenStadt Referat VII B und dem bezirklichen Tiefbauamt sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum neuen Stadtplatz „Freiräume an der Akademie Jüdisches Museum“ die verkehrlichen Anforderungen abgestimmt und berücksichtigt worden.

Offen ist jedoch weiterhin die Lage der verkehrlichen Anbindung des Erschließungsverkehrs an die Lindenstraße sowie die Lage der geplanten Fußgängerampel über die Lindenstraße. Dies soll im Rahmen der Vertiefung und Überarbeitung der 3 Siegerentwürfe erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass hierzu die endgültige Abstimmung mit den verkehrlichen Belangen erfolgen wird.

Die Langfristplanungen zur Neubaustrecke der Straßenbahn Spittelmarkt – Hallesches Tor werden den Bebauungsplan nicht berühren. Der planerische Freiraum zur Integration der Straßenbahn in den Straßenraum bleibt in vollem Umfang erhalten.

Abwägung

Die Ausführungen betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F

Keine Hinweise oder Einwendungen

Landesdenkmalamt Berlin

Keine Bedenken

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Bauaufsicht

Keine Bedenken

Hinweis: Für die angrenzende Bebauung des Stadtplatzes sind die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr dauerhaft und uneingeschränkt bis zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen.

Abwägung:

Diese Forderung richtet sich inhaltlich an die der Bauleitplanung folgende Projekt- bzw. Ausbauplanung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Stadtplatz-. Im Rahmen des Wettbewerbes zum neuen Stadtplatz „Freiräume an der Akademie Jüdisches Museum“ wurde aus diesem Grund die Bauaufsicht sowie die Feuerwehr einbezogen.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Bauaufsicht -Untere Denkmalschutzbehörde-

Keine Bedenken oder Hinweise

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Objektmanagement

Keine Anregungen oder Ergänzungen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Umwelt

Allgemeines:

Der Planentwurf und die Begründung begegnen auch nach den eingefügten Änderungen aus Sicht des Fachbereichs Umwelt keinen Bedenken. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind für die Planzwecke ausreichend und bedürfen keiner Ergänzung.

Immissionsschutz:

Die Stellungnahme vom 01.01.2009 wird weiterhin aufrecht erhalten. Hier -> Die Darlegungen zum Immissionsschutz sind plausibel und bedürfen nur geringer Ergänzungen: „Durch den Wegfall des Kunden- und Lieferverkehrs für den Blumengroßmarkt ist mit einer geringeren Verkehrslärmbelastung zu rechnen.“

Bodenschutz / Altlasten

Die Stellungnahme vom 01.01.2009 wird weiterhin aufrecht erhalten. Hier -> keine Ergänzungen

Abwägung:

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 01.01.2009 wurden bereits in die Begründung zur öffentlichen Auslegung übernommen.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Naturschutz und Grünflächen

Keine Bedenken

Der Ersatz für 20 zu fällende Bäume an der Lindenstraße soll im Rahmen des konkreten Bauvorhabens bereitgestellt und im näheren Umfeld gepflanzt werden.

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan-Entwurf, der öffentlich ausgelegt wurde, bleibt unverändert. Die Begründung wird in einzelnen Teilen ergänzt.

Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 15.07.2011 ist der Bebauungsplan VI-150d-2b gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt worden. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 14.09.2011 beanstandet, da keine ausreichenden Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen (§ 17 BauNVO) vorliegen.

Darüber hinaus wurden Hinweise gegeben, deren Berücksichtigung sich in redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung (in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6) widerspiegeln.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin überarbeitet und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erneut vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.01.2012 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist, da die mit dem Schreiben vom 14.09.2011 erhobene Beanstandung durch die vorgenommenen Änderungen in der Begründung ausgeräumt sind.

Rechtsgrundlage

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

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).

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).

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen der Planung bestehen durch die Anlage einer neuen Platzfolge zwischen dem Besselpark und der Lindenstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sowie durch die damit einhergehende Veränderung der Lindenstraße.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vom Senat von Berlin am 15. März 2011 beschlossen worden (Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Friedrichstadt" Fördergebiet Programm Städtebaulicher Denkmalschutz). Die Finanzierung des Platzausbaus erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Stadtplatz- ist nach § 133 Abs. 1 BauGB eine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsgesetzes. Es unterliegen die Grundstücke einer Beitragspflicht, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB würde der Stadtplatz eine Erschließungsanlage im Sinne dieses Abschnittes sein. Er dient öffentlich zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze. Die Möglichkeit zur Erhebung von Erschließungskosten ist gegeben.

Berlin, den

Peckskamp

Fachbereichsleiter Stadtplanung