



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 11-80

Campus für Demokratie

zwischen Ruschestraße, Normannenstraße, Magdalenenstraße und Frankfurter Allee im
Bezirk Lichtenberg von Berlin

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-80

Stand: 06/2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	6
I	Planungsgegenstand	6
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	7
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	8
II	Ausgangssituation	9
II.1	Beschreibung des Plangebiets	9
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	13
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	21
IV	Planinhalt.....	28
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	28
IV.2	Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck	29
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	35
IV.4	Grünflächen.....	37
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	38
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen	38
IV.7	Immissionsschutz.....	38
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	38
IV.9	Gestaltungsregelungen	38
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	38
IV.11	Kennzeichnungen.....	39
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen	39
IV.13	Hinweise	39
IV.14	Flächenbilanz	39
V	Verfahren	40
VI	Auswirkungen der Planung.....	41
VI.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	41

VI.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	41
VI.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	41
VI.4	Weitere Auswirkungen	41
B	Umweltbericht.....	42
I	Einleitung	42
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	42
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung.....	42
II.2	Referenzliste der Quellen.....	51
C	Rechtsgrundlagen.....	53
D	Abkürzungsverzeichnis.....	54
E	Anhang	57

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungsumgriff des Bebauungsplan 11-80 umfasst das Areal des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR (MfS) zwischen Normannenstraße, Magdalenenstraße, Frankfurter Allee und Ruschestraße (Block 40) und ist seit März 2011 Teil des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord (FAN). Zusätzlich wurde dieser Bereich förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes Verfahren) festgelegt. Zur dauerhaften Sicherung der städtebaulichen und funktionalen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne von § 140 Nr. 4 BauGB erforderlich.

Das Gelände ist insbesondere entlang der Frankfurter Allee, der Ruschestraße und im östlichen Bereich der Normannenstraße von hohem Leerstand geprägt. Zudem bestehen städtebauliche Mängel bei der inneren Erschließung des Plangebiets sowie baurechtliche Missstände, denen für die städtebauliche Entwicklung abgeholfen werden muss.

Ein weiteres Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Neubau des Bundesarchivs mit dem Arbeitstitel „Archivzentrum der DDR-Geschichte“, in dem verschiedene Dokumenten-Bestände zusammengeführt werden sollen.

Zur besseren Orientierung in den folgenden textlichen Beschreibungen wird auf ein Nummerierungssystem des ehemaligen MfS für die einzelnen Häuser und Höfe zurückgegriffen. Dies erlaubt eindeutigere Zuordnungen von Beschreibungen und Festsetzungen. Nachfolgend abgebildeter Plan zeigt das System der Nummerierung.

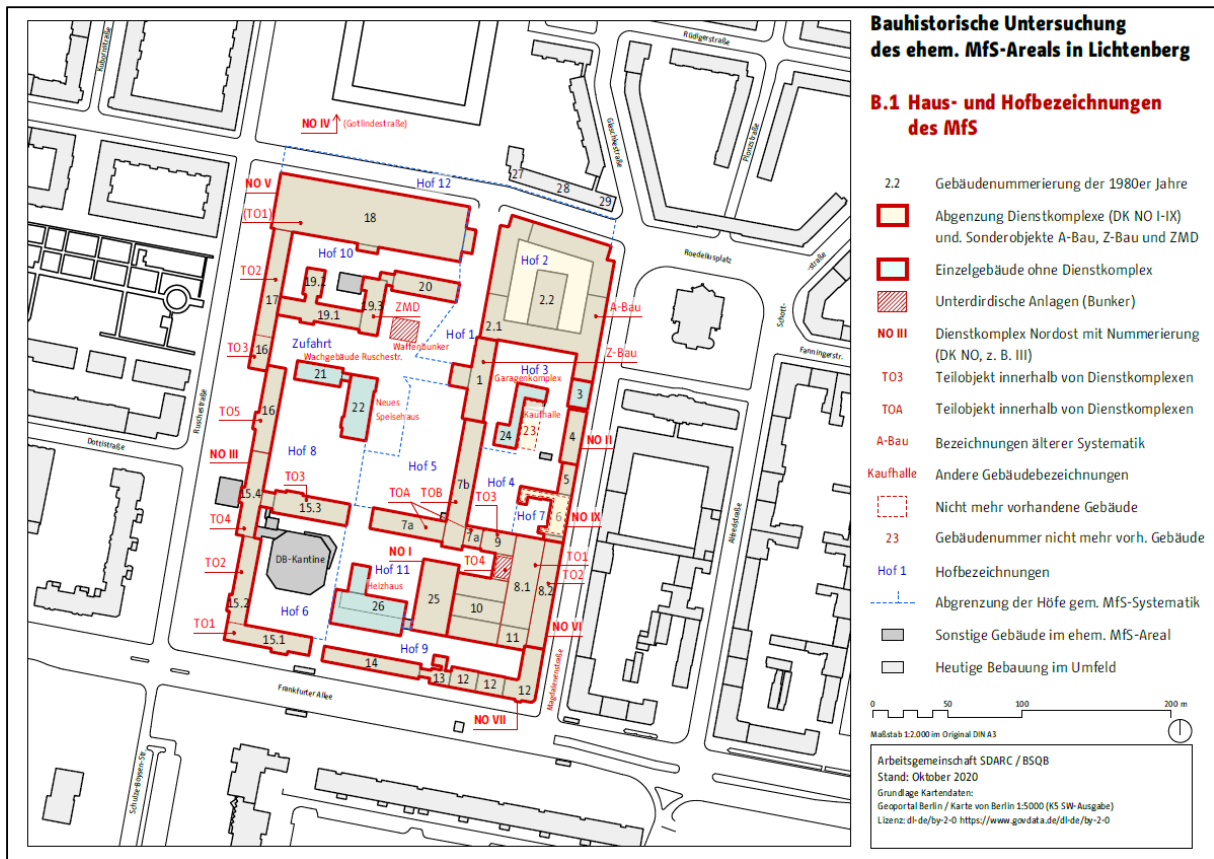


Abb. 1: Hausbezeichnung für ehem. MfS-Areal

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

2013 hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans 11-80 „Ehem. MfS-Gelände“ für den sog. Block 40 beschlossen. Mit Schreiben vom Juli 2022 hat SenStadt das Bebauungsplanverfahren gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 AZG an sich gezogen. Der Bebauungsplan dient dem dringenden Gesamtinteresse Berlins.

Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind:

- Sicherung der Sanierungsziele und Umsetzung der Leitidee „Campus für Demokratie“ für den gesamten Block 40, so wie sie im BA-Beschluss-Nr. 8/291/2020 ausgeführt ist,
- Schaffung von Baurecht für den Neubau des Bundesarchivs für die Unterlagen der SED-Diktatur und für das Forum für Opposition und Widerstand, die auf die Beschlüsse des Bundestages (DS 20/7202) und des Abgeordnetenhauses von Berlin (DS 19/0864) zurückgehen,
- Beseitigung der bauordnungsrechtlichen (u.a. Abstandsflächen, Brandschutz) und städtebaulichen Missstände (u.a. Leerstand, fehlende Erschließung) im Block, die z.T. Ergebnis der rechtswidrigen Grundstücksteilung Anfang der 1990er Jahre sind.

Diese Ziele sind als gleichrangig zu verstehen, was die Begründung des Planerfordernisses nach § 1 BauGB betrifft.

Mit der Entwicklung des Leitbildes „Campus für Demokratie“ wird der Titel des Bebauungsplans von „ehem. MfS-Block“ in „Campus für Demokratie“ geändert.

Die Grundstücke des ehemaligen Block 40 leiden durch die fehlerhafte Grundstücksteilung in den 1990ern an erheblichen bauordnungsrechtlichen Mängeln (Brandschutz, Erschließung, Abstandsfächenunterschreitung). Zur Heilung dieser Mängel ist eine Bodenneuordnung i.S.v. § 147 BauGB zwingend erforderlich und auch Teil der beschlossenen Sanierungsziele. Als weitere Ordnungsmaßnahme im Block ist auch die Anpassung der Erschließung an die Grundstücksnutzung und an die Brandschutzerfordernisse notwendig. So liegt ein wichtiger Grund für den Leerstand darin, dass die Sicherung von Wegerechten im Blockinnenbereich unvollständig ist.

Neben der Vorbereitung der Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans die Implementierung der planungsrechtlichen Grundlage für die Schaffung des geplanten Archivzentrums des Bundes als Gemeinbedarfsfläche nach § 148 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Leitidee für die Entwicklung des Plangebiets ist der „Campus für Demokratie“ (vgl. Bundestagsbeschluss 20/7202 vom 13.06.2023). Die bundeseigenen Grundstücke sind mit den Ankernutzungen des Stasi-Museums (Träger: ASTAK e.V.) und den umfangreichen Archiv- und Büroräumen des Bundesarchives (vormals Beauftragter für Stasi-Unterlagen) belegt; weitere Räume werden von verschiedenen erinnerungskulturellen Trägern genutzt. (Häuser 1, 7-9). Dazu kommt noch das Informations- und Besucherzentrum im ehemaligen Casino (Haus 22). Diese Gebäudekomplexe und Nutzungen sollen bestandsichernd festgesetzt werden.

Des Weiteren plant der Bund einen Neubau, in dem verschiedene Dokumenten-Bestände des Bundesarchives zur DDR-Geschichte zusammengeführt werden sollen. Hierfür sollen die leerstehenden Liegenschaften an der Frankfurter Allee zur Arrondierung vom Land Berlin (BIM) sowie ggf. von Privat erworben werden. Für den Neubau des Archivzentrums ist die entsprechende Schaffung von Baurecht im Bebauungsplan (B-Plan) vorgesehen.

Das „Forum Opposition und Widerstand“ als Ort der Erinnerung an den Widerstand gegen die SED-Diktatur mit Ausstellungs- und Bildungsangeboten soll ggf. in den Gebäudekomplex integriert werden.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 9 ha und befindet sich im Berliner Stadtbezirk Lichtenberg, im westlichen Bereich des Ortsteils Lichtenberg. Das Areal umfasst die Flächen und Gebäude des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR. Der Planungsumgriff wird im

Norden von der Normannenstraße, im Osten von der Magdalenenstraße, im Süden von der Frankfurter Allee sowie im Westen von der Ruschestraße begrenzt. Die Geländeoberfläche steigt von Süden nach Norden um etwa 10 Höhenmeter an.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Ursprünglich war das Gebiet durch eine Terraingesellschaft in drei langgestreckte und schmal geschnittene Baublöcke unterteilt, wie sie in der Nachbarschaft bis heute überliefert sind. Zum Zeitpunkt der Ansiedlung des Ministeriums im Jahr 1950 bestand die städtebauliche Nutzung des Blockes aus Bauten der Gründerzeit bzw. aus den 1920er Jahren entlang der Magdalenen- und Normannenstraße, sowie im südlichen Bereich der Ruschestraße und den daran angrenzenden Bereichen der Frankfurter Allee. Die bis dahin nicht bebauten Parzellen wurden durch eine Kleingartenkolonie genutzt.

Anfänglich im Finanzamt an der Kreuzung von Normannen- und Magdalenenstraße eingerichtet, hat sich das Ministerium schrittweise in den gesamten Baublock bis zur Ruschestraße und Frankfurter Allee ausgedehnt. Der Komplex repräsentiert neben der Entwicklung des Ministeriums für Staatsicherheit die vier Phasen bau- und architekturgeschichtliche Entwicklung in der DDR: Von der Inanspruchnahme und dem Umbau von Bestandsbauten (Finanzamt für Körperschaften II und IV, sog. Haus 2; alter Gebäudeteil aus dem Jahr 1930) über erste Neubauten nach den Gestaltungsgrundsätzen der „Nationalen Tradition“ (Haus 7), einer schlichten und handwerklich ausgeführten Übergangsphase in den 1960er Jahren (Haus 1, Haus 19-20, Haus 22) bis zum Höhepunkt der industrialisierten Bauweise in den 1970er Jahren (Häuser 15-17, Haus 18). Folgte das Haus 7 noch den ab 1951 in der DDR verfolgten Gestaltungsgrundsätzen der „Nationalen Tradition“, dokumentiert das heutige Ärztehaus (19-20) bereits die 1955 einsetzende Übergangsphase zur Neuausrichtung des Bauwesens in der DDR auf eine industrialisierte und typisierte Bauweise.

Nach dem Entwicklungsschwerpunkt der 1960er Jahre im Blockinnenbereich konzentrierte sich die Bautätigkeit der 1970er Jahre im Schwerpunkt auf die Schließung des Blockrandes. Das Ministerium beanspruchte Sichtbarkeit im öffentlichen Raum und riegelte zugleich mit den Neu- und Großbauten den Binnenbereich dieser „Stadt in der Stadt“ konsequent von der Nachbarschaft ab. Die in dieser Zeit entstandenen Bauten sind anschauliche Zeugnisse des großmaßstäblich geplanten Ausbaus des Ministeriums, der im Endzustand eine fast vollständige Einfassung der Blockränder mit Hochhausscheiben und Neubauten vorsah.

Die Besetzung der MfS-Zentrale am 15. Januar 1990 durch ein Bürgerkomitee und Teile der Ost-Berliner Bevölkerung führte zu einer dauerhaften Aneignung und Erschließung von Bereichen, Bauten und Dokumenten durch Initiativen und Institutionen wie dem Stasi-Unterlagen-Archiv (heute Teil des Bundesarchivs), dem Stasi-Museum, der Robert-Havemann-Gesellschaft mit dem Archiv der DDR-Opposition und Bürgerrechtsbewegung und weiteren zivilgesellschaftlichen Organisationen der Erinnerungskultur.

Andere Teile des Baubestandes wurden nach 1990 neuen Verwaltungsnutzern zugeführt: Finanzamt, Stadtentwicklungsamt und die Deutsche Bahn AG haben die Büroflächen nachgenutzt, die Wohngebäude an der Magdalenenstraße wurden restituert. Die MfS-Poliklinik wandelte sich zu einem Ärztehaus (Häuser 17, 19 und 20). Das Versorgungs- und Veranstaltungsgebäude (Haus 18) erlebte eine befristete Funktion als „Lichtenberger Kongreßzentrum“. Die Häuser an der Frankfurter Allee sowie Haus 18 stehen nach Auszug des Stadtplanungsamts und der DB AG schon mehr als ein Jahrzehnt weitgehend leer.

Mit seinem standortprägenden und überwiegend noch erhaltenen Gebäudebestand samt den zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen ist das ehemalige Ministerium für Staatssicherheit ein bauliches Dokument, das die Geschichte, Entwicklung, Arbeitsweise, Selbstwahrnehmung und Selbstdarstellung des MfS unmittelbar und anschaulich vermittelt.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Aufgrund seiner nahezu geschlossenen Blockrandbebauung und der teilweise hohen Bebauung wirkt das Areal des ehemaligen MfS im Stadtraum als eine Einheit, aber als auch eine Barriere gegenüber den umgebenen Strukturen. Der verdichtet bebaute Block wird einerseits durch seine geschlossene Bauweise sowie andererseits durch unterschiedliche Gebäudetypologien geprägt. Besonders auffällig sind hierbei die uneinheitlichen Gebäudehöhen innerhalb des Areals. Hier treten besonders die ehemaligen Gebäude des MfS an der Ecke Frankfurt-Allee / Ruschestraße mit insgesamt dreizehn Stockwerken hervor. Auch das vorhandene Bundesarchiv an der Magdalenenstraße ist mit elf Geschossen deutlich höher als die übrigen Gebäude des Blocks. Ein weiteres prägendes Gebäude im Innenhof ist das Haus 1 mit ebenfalls dreizehn Stockwerken. Die übrigen Gebäude im Areal haben zwischen zwei und fünf Geschosse.

Der Innenhof des Blocks ist vor allem durch einen hohen Versiegelungsgrad, Stellplatzflächen und Nebengebäude und die unterschiedlichen Oberflächenbeläge geprägt. Entlang der Ruschestraße verfügen die Häuser 15.2, 15.4, 16 sowie 17 deutlich von der Ruschestraße über eine begrünte Vorzone mit Stellplatzflächen. Am Ärztehaus befindet sich eine Grünfläche, an deren süd-östlichen Rand der Munitionsbunker des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit liegt.

Die Gebäude des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR im Zentrum des Plangebiets beinhalten nun erinnerungskulturelle und museale Nutzungen und das Bundesarchiv. Die

Häuser 15, 16 und 18 an der Ruschestraße sowie die die Gebäude zwölf, dreizehn und vierzehn an der Frankfurter Alle sind von Leerstand betroffen.

Der nordöstlich im Plangebiet liegende Gebäudekomplex wird durch das Finanzamt für Körperschaften II und IV genutzt. Ferner befinden sich ein Ärztehaus im nordwestlichen Teilbereich des Gebiets sowie private Bestandswohngebäude an der östliche Geltungsbereichsgrenze.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19, 68, 119, 120, 132, 133 und 170 der Flur 812 sowie die Flurstücke 32, 236, 237, 239, 283, 284, 310, 311, 334, 335 und 344 der Flur 712.

Die Flurstücke 19, 68, 119 und 120 der Flur 812 sowie die Flurstücke 32, 310 und 311 der Flur 712 sind im Eigentum des Landes Berlin. Hingegen befinden sich die Flurstücke 239, 283, 284, 335 der Flur 712 im privaten Eigentum. Auch das Flurstück 132 der Flur 812 befindet sich im privaten Besitz. Die Flurstücke 130, 170, 133, 120, 119, 19, 68 sowie 171 der Flur 812 befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand.

II.1.4 Verkehrserschließung

II.1.4.1 Motorisierte Individualverkehr

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Frankfurter Allee. Hierüber sind die übrigen Straßen und Flächen des Plangebiets unmittelbar an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt der Frankfurter Allee ist als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) eingestuft. Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Ruschestraße ist als örtliche Straßenverbindung der Stufe III eingestuft und verbindet die Frankfurter Alle mit der nördlich gelegenen Landsberger Allee.

II.1.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die auf der Frankfurter Allee liegenden U-Bahnstation Magdalenenstraße der Linie U5 sichergestellt. Diese liegt an der südlichen Grenze des Umgriffes. Über die Linie U5 ist eine sehr gute Verbindung, insbesondere in das Stadtzentrum und ein Anschluss an die Ringbahn gegeben.

An der Bushaltestelle "U Magdalenenstraße/Buchberger Straße" verkehren tagsüber eine Buslinie sowie mehrere Nachtbuslinien. Der Bahnhof Lichtenberg liegt fußläufig ca. 1 km westlich des Umgriffs. Hier verkehrt auch die Regionalbahn sowie die S- und U-Bahn.

II.1.4.3 Radverkehr

Die Frankfurter Allee verfügt im Geltungsbereich an der Nord- und Südseite über einen baulich getrennten Radweg für Radfahrende.

Die Ruschestraße verfügt beidseitig über einen Schutzstreifen.

II.1.4.4 Fußverkehr

Alle Straßen im Geltungsbereich verfügen über beiderseitige Fußwege.

Der Weg 6 (Lindenberger Korridor) der "20 Grünen Hauptwege" Berlins verläuft nördlich des Plangebiets über die Normannenstraße.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Der nordöstlich im Plangebiet liegende Gebäudekomplex wird von den Finanzämtern für Körperschaften II und IV genutzt und soll als Fläche für den Gemeinbedarf bestandsichernd festgesetzt werden.

Die Gebäude des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR im Zentrum des Plangebiets beinhalten erinnerungskulturelle und museale Nutzungen sowie Büro- und Archivnutzungen.

Zahlreiche Vereine engagieren sich politisch, kulturell und sozial auf dem Areal. Dazu zählen u.a. auch die Robert-Havemann-Gesellschaft e. V., das Bürgerkomitee "15. Januar" e.V., das OEZB - Osteuropa-Zentrum Berlin, die UOKG - Union der Opferverbände kommunistischer Gewaltherrschaft e.V., der ASTAK e.V., der BSV e.V. -Förderverein für Beratung sowie das Forum Aufklärung und HELP.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.7 Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen und Freiflächen des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR bilden einen Denkmalsbereich (Ensemble) (Obj.-Dok.-Nr.: 09040079).

Dieser beinhaltet einen Denkmalsbereich (Gesamtanlage), drei Baudenkmale (Haus 1, Haus 7 sowie Haus 22) und verschiedene weitere, nicht eigenständig geschützte Bestandteile des Ensembles.

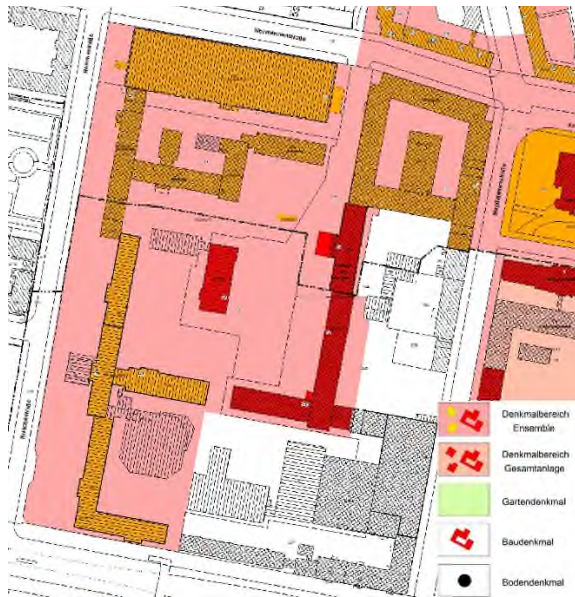


Abb. 02: Auszug Denkmalschutzkarte

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für das Land Berlin ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1. Februar 2008 (GVBl. S. 629), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darstellung 1.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei soll auch die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Ferner sollen gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Für den Bebauungsplan relevante regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans bestehen nicht.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) ist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dargestellt.

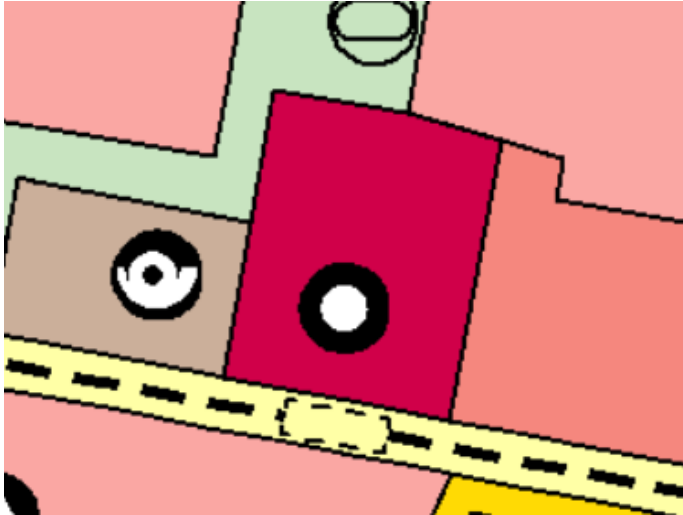


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes im FNP

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

Die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans von „sonstigen Sondergebieten“ und von Flächen für den Gemeinbedarf sind auf Grundlage der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit Verweis auf die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ (AV-FNP vom 20. Juli 2021) gegeben.

Auch die bestandssichernde Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an der Magdalenenstraße ist ausnahmsweise aus den Darstellungen des FNPs entwickelbar. Der betreffende Teilbereich des Plangebiets ist kleiner als die Darstellungsschwelle des FNPs (3 ha).

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der am 20.12.2022 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) zeigt für Bestand und Neubau Strategien der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel und Maßnahmen für den Klimaschutz als einen Teil zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität Berlins bis 2045 auf. Es werden fünf Handlungsansätze (Stadt der kurzen Wege, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren, Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen, Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser) vertiefend und die zwei Leitthemen "hitzeangepasste Stadt" und "wassersensible Stadtentwicklung" qualifiziert dargestellt, mit dem Ziel, die Lebensqualität beim städtischen Wachstum durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Insbesondere für den Neubau aber auch für den Bestand werden Maßnahmen der Klimaanpassung benannt. Dazu gehören beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement.

Die relevanten Aspekte für das Plangebiet werden im Folgenden aufgeführt:

Handlungssatz 1: Das Plangebiet befindet sich aufgrund des schienengebundenen Nahverkehrs in einer hohen Entwicklungsgunst für die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Handlungssatz 2: Der bestehende Stadtraum befindet sich in einem Bereich mit hoher Hitzebelastungen. Hier sind zur Anpassung blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag zu berücksichtigen. Der Neu- und Weiterbau soll daher klimaoptimiert sein. Der Standort stellt dabei auch ein Potentialraum mit Synergieeffekten für Stadt und Wasser mit seinem Einzugsgebiet zur Spree dar.

Handlungsansatz 3: Die bioklimatischen Entlastungsfunktionen der Grün- und Freiräume sollen bei der Stadtentwicklung Beachtung finden. Das Plangebiet liegt im Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung.

Handlungsansatz 4: Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Mischwasserkanalisation. Hier sind die Gewässersysteme zu entlasten und die Gewässergüte zu steigern.

Handlungssatz 5: Das Plangebiet ist als weiterer Vorsorgeraum mit lokaler Gefährdung (mittel bis gering) durch Überflutung dargestellt.

Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen abhängig von den jeweiligen Stadtstruktur- und Flächentypen - hier Urbane Zentren und Kerne - und werden je Strukturtyp aufgezeigt, um mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen vorzunehmen. Hierbei handelt es beispielweise um folgende Maßnahmen:

- Durchlüftung - z.B. begrünte Straßen, Plätze, Grünflächen u.a. auch als Leitbahnen, Beachtung von Durchlässen sowie zur Grünvernetzung,
- Verschattung - z.B. durch Baumpflanzungen, Rollläden, Vordächer, Fassadenbegrünung,

- Rückstrahlung erhöhen (Albedo - helle Materialien), insbesondere bei südexponierten Fassaden,
- Begrünung - z.B. Vermeidung von Versiegelungen (Entsiegelung von Höfen, Stellplatzanlagen, Straßenräumen), Fassaden- und Dachbegrünung (begünstigt auch Isolation von Dachgeschossen), Baumpflanzungen,
- Versickerung und Verdunstung - z.B. über Regenwasserrückhaltung, Retentionsdächer mit Dachbegründung (blau-grüne Dächer),
- Schaffung von Wohlfühlräumen (Klimakomfortplätze) in Parks, auf Straßen und Plätzen.

Zum Klimaschutz tragen darüber hinaus der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Energie effizient nutzen), die Integration von Ladestationen und Sharing-Angeboten (smarte Mobilität) und der Umstieg auf Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und E-Mobilität bei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Empfehlungen des StEP Klima 2.0. So wird insgesamt der Zielsetzung einer hitzeangepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung sowie der Stadt der kurzen Wege entsprochen.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe), vom Senat am 02.03.2021 beschlossen, definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen.

Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit,
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt,
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland,
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation,
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr,
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Bei den Straßen im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Bestandsstraßen.

Übergeordnetes Straßennetz

In der Karte "übergeordnetes Straßennetz Bestand" ist die Frankfurter Allee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt. Die Ruschestraße ist als örtliche Straßenverbindungen (Stufe III) dargestellt.

Radverkehrsplan und Radschnellwege

Das Radverkehrsnetz zum Radverkehrsplan zeigt die Frankfurter Allee als Teil des Radvorrangnetzes währenddessen die Ruschestraße, die Normannenstraße und die Normannenstraße als Teil des Ergänzungsnetzes dargestellt werden.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (Senatsbeschluss vom 30.4.2019) baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Er trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins.

Der StEP Wirtschaft 2030 enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.8.2019) definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung. Der StEP Wohnen 2030 stellt die prioritären Schwerpunkte des Wohnungsneubaus und der quartierbezogenen Bestandsentwicklung dar. Innerhalb des StEP Wohnen 2030 wird die Städtebauförderkulisse Frankfurter Alle Nord (FAN) nachrichtlich übernommen. Weitere Aussagen enthält der StEP Wohnen 2030 für das Plangebiet nicht.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Ziel des Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (Senatsbeschluss vom 12.3.2019) ist es, die gewachsenen städtischen Zentren und ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-18 ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 nicht als Bestandteil eines Zentrums gekennzeichnet. Die nächstgelegenen Zentren sind das Hauptzentrum "Frankfurter Allee" in einer Entfernung von ca. 0,7 km sowie das Ortsteilzentrum "Weitlingstraße (Bahnhof Lichtenberg)" in einer Entfernung von ca. 1 km.

Im Fachmarktzentrum des Stadtentwicklungsplans ist südöstlich des "Plangebiets" der bezirkliche Fachmarktzentrum "Lichtenberger Brücke/Frankfurter Allee 214/216" dargestellt.

Den AV Zentrenkonzepte 2015 (ABl. S. 2.573) zufolge gelten für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche insbesondere folgende Maßgaben:

- Beschränkung der Verkaufsfläche von Läden, Discountern und Supermärkten auf unter 800 m² Verkaufsfläche und

- keine Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche sowie in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbegebieten für den Einzelhandel.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

II.2.5 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK), ist neben dem Stadtentwicklungsplan Klima, das zentrale Instrument der Berliner Energie- und Klimaschutzpolitik. Es zeigt Strategien und Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels für den Umsetzungszeitraum bis 2026 und den Entwicklungshorizont 2030 auf. Das BEK 2030 - Umsetzungszeitraum 2017 bis 2021 wurde am 25.1.2018 durch das Abgeordnetenhaus beschlossen. Seine Weiterentwicklung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 wurde am 20.12.2022 durch den Senat beschlossen. Es beinhaltet weitreichende Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, die bis 2026 umgesetzt werden sollen.

II.2.5.1 Lärmaktionsplan 2019 -2023

Der Lärmaktionsplan für Berlin 2013 - 2018 wurde Senatsbeschluss vom 6.1.2015 fortgeschrieben. Er dient der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union. Durch sie werden Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um insbesondere in großen Städten und Ballungsräumen schädliche Auswirkungen durch Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Maßnahmen im Rahmen der Lärminderungsplanung beziehen sich vorrangig auf sensible Nutzungen wie Wohnungen, Schulen und Krankenhäuser.

II.2.5.2 Luftreinhalteplan 2018 - 2025

Das Land Berlin hatte 2005 erstmalig einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt. Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen. Da in Berlin Luftqualitätsgrenzwerte überschritten wurden, musste der Luftreinhalteplan erneut fortgeschrieben werden. Überschritten wird insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid

(NO₂) von 40 µg/m³. Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM₁₀ wird zwar seit 2016 eingehalten, es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen. Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin umfasst - ausgehend von einer Analyse der Ursachen der hohen Luftbelastung - alle notwendigen Maßnahmen für eine schnellstmögliche Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte.

Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2018 - 2025 lassen sich in zwei Gruppen aufteilen. Zum einen stadtweit wirksame Maßnahmen, zum anderen lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen. Gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen sind die Verbesserung der Fahrzeugtechnik oder die Förderung des Umweltverbundes. Lokal wirkende Maßnahmen sind eine auf Abgasreduzierung gezielte Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h und Durchfahrtsbeschränkungen für Dieselfahrzeuge. Lokale Maßnahmen mit Bezug zum Bebauungsplan 11-80 sind im Luftreinhalteplan nicht benannt.

II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Zentren- und Einzelhandelskonzept Lichtenberg

Das aktuelle Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin wurde am 23. Juni 2011 von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossen. Das Konzept sieht für den Campus für Demokratie keinen Einzelhandel vor und weist dem Quartier zur Versorgung das Hauptzentrum Frankfurter Alle zu. Dieses schließt westlich direkt an das Plangebiet an.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmen Lichtenberg ist die "grüne" Agenda für den Bezirk für die nächsten 20 Jahre. Er behandelt alle biotischen und abiotischen Schutzgüter. Zu jedem Schutzgut werden eine Bewertung vorgenommen (Stand 2014) sowie die erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Eine Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes wird derzeit durchgeführt. Die aktuelle Fassung des Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Bestand im ehem. MfS-Block und sieht auch keinerlei landschaftsplanerische Maßnahmen für die Zukunft vor.

II.2.7 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen anhand der Programmpläne

Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar.

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan (FNP) sind aufeinander bezogen, ergänzen sich und stellen ein wichtiges Fundament der Stadtentwicklung in Berlin dar. Das LaPro ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt die vorbereitende Bauleitplanung um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zur Berücksichtigung im Abwägungsprozess mit dem gesamträumlichen Zusammenhang.

II.2.8 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten, da die Eigenart des Plangebiets keinem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung entspricht. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist ferner der Genehmigungsvorbehalt auf Basis der Ziele und Zwecke des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB zu beachten (Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 GVBl. 2011, 90).

II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-176. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 1.12.2020.

Die wesentlichen Planungsziele sind: die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, die Sicherung von Verkehrsflächen sowie die Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung.

II.2.10 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-80 befindet sich das Tunnelbauwerk der U-Bahnstation "Magdalenenstraße" innerhalb der Verkehrsflächen der Frankfurter Allee. Die im Plangebiet liegenden Teile des Tunnelbauwerks sowie dessen Treppenanlage im Bereich der Frankfurter Allee sind fachrechtlich gewidmet.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Der Deutsche Bundestag¹ hat im Zuge des Aufgehens der bisherigen Behörde des Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR (BStU) in das Bundesarchiv den Aufbau eines Archivzentrums zur DDR-Geschichte auf dem Gelände beschlossen. Dies ist Teil eines Gesamtkonzeptes, die Aufgaben des BStU ins Bundesarchiv zu integrieren. Für das Archivzentrum bestehen erhebliche, noch zu präzisierende Flächenbedarfe. Das Land Berlin unterstützt das Konzept und verabschiedete hierzu den Senatsbeschluss Nr. S-2885/2020 vom 14.01.2020.

Der frühere Bundesbeauftragte für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR (BStU), Roland Jahn, entwickelte das Leitbild eines Erinnerungsorts für die Diktatur der DDR und eines lebendigen „Lernortes der Demokratie“. Zur Untersetzung dieser Idee wurden am Campus in den Jahren 2017 - 2020 insgesamt vier Standortkonferenzen durchgeführt.

Die vom Deutschen Bundestag eingesetzte Expertenkommission hat empfohlen, die Stasi-Unterlagen unter dem Dach des Bundesarchivs dauerhaft zu sichern und zugleich das Areal rund um Normannen- und Magdalenenstraße mit einer „pluralen Nutzung“ weiterzuentwickeln.

Das Areal des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR (MfS) zwischen Normannenstraße, Magdalenenstraße, Frankfurter Allee und Ruschestraße (Block 40) ist seit März 2011 Teil des Sanierungsgebietes Frankfurter Allee Nord (FAN). Hierfür hat der Senat am 15. März 2011 die 12. Verordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB beschlossen. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde ebenfalls ein Fördergebiet nach § 171 b BauGB festgelegt. Die konkreten Ziele des Sanierungsgebietes werden im folgenden Kapitel beschrieben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele wurde am 19.11.2013 durch das Bezirksamt Berlin Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans 11-80 beschlossen.

Insgesamt bestehen bis heute gravierende städtebauliche Missstände, die seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets aus strukturellen Gründen nur teilweise behoben werden konnten. Solche Gründe sind bspw. unklare Nutzungsperspektiven für einzelne Gebäude, ungünstige Grundstücksstruktur nach Vermögenszuordnung mit mangelhafter Erschließung und teilweise baurechtswidrigen Zuständen.

¹ Bundestagsbeschluss vom 9. Juni 2016, Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 22.3.2018 und Senatsbeschluss vom 5.6.2018 sowie Bundestagsbeschluss vom 26.9.2019

Weiterhin stehen wesentliche Teile der Bausubstanz im Block 40 leer und sind unsaniert. Zunächst geplante Abrisse und Neugestaltungen des Freiraumes sind nicht erfolgt. Der fortschreitende Substanzverzehr der leerstehenden Bauten und die damit bestehenden und zunehmenden städtebaulichen Missstände sind ein wichtiger Grund für den instrumentellen Handlungsbedarf. 2019 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele und 2020 die Fortschreibung des ISEK (Beschluss-Nr. 289/2020) durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin. Die Verlängerung der Befristung für das Sanierungsgebiet „Frankfurter Allee Nord“ erfolgte durch den Senat von Berlin mit Beschluss (S-4394/2021) in 2021.

III.1.1 Leitbild „Campus für Demokratie“ und übergreifende Sanierungsziele

Das von Bund und Land Berlin getragene Leitbild des "Campus für Demokratie" ist die Grundlage für die Entwicklung des Geländes des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR in Berlin - Lichtenberg als Lernort über Diktatur, Widerstand und Aufklärung. Öffentliche und private Planungen und Projekte sollen mit dem Entwicklungskonzept abgestimmt werden und diese konstruktiv ergänzen. Der Campus für Demokratie umfasst mithin - inhaltlich wie städtebaulich - den gesamten Block des ehemaligen Ministeriums.

Wichtige Einzelziele sind:

Nutzungsvielfalt

Der Campus für Demokratie soll den Ansprüchen an Erinnerungsarbeit gerecht werden. Im Kern stehen die Liegenschaften des Bundes mit den Angeboten zur Auseinandersetzung mit Diktatur und Widerstand. Darum gruppieren sich vielfältige zivilgesellschaftliche Nutzungen, die den Charakter des Campus begleiten und ergänzen können. Sie tragen zur Vielfalt und gesellschaftlichen Rückgewinnung (Inanspruchnahme) des Blockes aus der früher monofunktionalen Nutzung durch das ehemalige Ministerium für Staatssicherheit bei und öffnen ihn.

Im engeren Kern soll der Campus didaktische und touristische Funktionen zur Erinnerung, Forschung und Bildung sowie Archivnutzung und ergänzende Dienstleistungen aufweisen. Ziel ist es die bereits bestehenden Angebote nachhaltig auszubauen und das Profil des Campus weiterzuentwickeln. Dazu soll zukünftig das Bundesarchiv an dem Standort gebaut werden. Hier sollen neben dem Archivzentrum zur DDR-Geschichte auch die Dokumente des Bundes, des ehem. BSTU sowie des Bundes-/SAPMO verwaltet werden. Angeschlossen werden Werkstätten für Digitalisierung und Restaurierung von Dokumentenbeständen. Umfangreiche Begegnungsangebote sollen den Campus zu einem belebten Ort des Austausches über Geschichte, Gegenwart und Zukunft machen. Diese soll sich auch in der städtebaulichen Gestaltung widerspiegeln. Der Standort an der Frankfurter Allee ist funktional geeignet, weil so räumlich-organisatorische Synergien mit dem

bestehenden Archivgebäude geschaffen werden können. Auch unter städtebaulichen und bauhistorischen Gründen ist dieser Raum am ehesten für das Archivzentrum geeignet, auch wenn die Voraussetzung für dessen Unterbringung eine städtebauliche und grundstücksbezogene Neuordnung des Bereiches ist.

Im Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung der erinnerungskulturellen Bildungsangebote wird die Verwirklichung eines "Forums zu Opposition und Widerstand im Alltag einer Diktatur 1945 bis 1989" unter Federführung des Bundes unterstützt². Für das Haus 18 sehen die Sanierungsziele die Wieder- bzw. Neunutzung des leerstehenden Gebäudes vor, vor allem mit kulturwirtschaftlichen Nutzungen.

Für die Robert-Havemann-Gesellschaft (RHG) sind neben den geplanten auch Räume für das Archiv der DDR-Opposition zu schaffen.

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord bestehen Defizite an Jugendfreizeiteinrichtungen. Daher ist eine Nutzung der bestehenden Gebäude für diesen Zweck zu untersuchen.

Für den weiteren Bereich des Blockes (Häuser 15 und 16) sind gewerbliche Kultur-/Kreativangebote (Büros, Ateliers/Künstler*innen-Werkstätten) weitere Gewerbenutzungen (Büronutzungen/freie Berufe) bzw. gesundheitsorientierte Einrichtungen vorgesehen. Ausdrücklich möglich sollen auch Angebote von Bildungsträgern sein. Sofern ein Bedarf für Räume öffentlicher Verwaltungen besteht, sind diese ebenfalls zulässig. Beherbergungsgewerbe ist in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Gesamt-BGF der Häuser 15 und 16) möglich.

Die Funktion des als Bestandteil der Stasi-Zentrale entstandenen Ärztehauses (Häuser 17, 19, 20) mit seinen vielfältigen medizinischen Angeboten bildet einen wichtigen Ort gesundheitlicher Versorgung im Stadtteil und soll dauerhaft gesichert werden.

Auch das Finanzamt bleibt erhalten. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Veranstaltungssaales im Hofbereich für die Öffentlichkeit soll verbessert werden. Dies soll die Möglichkeiten für Veranstaltungen im Kontext der Campus-Idee erweitern und zugleich den Saal, der wichtiges bauliches Zeugnis der MfS-Geschichte ist, besser erlebbar machen.

Die bestehende Wohnnutzung soll erhalten werden, zusätzliches Wohnen ist aber wegen der prekären Freifächensituation und der möglichen Konflikte mit den Nutzungsanforderungen des Campus nicht vorgesehen.

² Vgl. hierzu Senatsbeschluss Nr. S-2528/2020 vom 14.1.2020, Beschluss des Deutschen Bundestages vom 7.11.2019 zur Drucksache 19/10613, Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 7.2.2023 zur Drucksache 19/0864 und Beschluss des Deutschen Bundestages vom 13.6.2023 zur Drucksache 20/7202

Nutzungsmaß

Bei schon bestehenden Gebäuden erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestandsorientiert. Durch einzelne Abrisse von Nebengebäuden und geeignete, mit den denkmalpflegerischen Belangen abgestimmte Entsiegelungsmaßnahmen, wird ein Beitrag zur ökologischen Entlastung geleistet.

Das Maß für den Neubau des Archivzentrums auf den Flächen zwischen Frankfurter Allee und dem Haus 7 sowie auf dem früheren Standort des Hauses 6 orientiert sich an den geschätzten Flächenbedarfen von 45.000 bis 51.000 m² Neubaufäche.

Denkmalschutz, Städtebau, Gestaltung/Wahrnehmung und Orientierung

Das Umfeld der Denkmale ist baulich, gestalterisch und funktional so zu gestalten, dass es die Integrität der Denkmale nicht beeinträchtigt. Geschichtlich bedeutende Spuren sind zu sichern, die Lesbarkeit des Ortes ist zu verbessern.³

Die Wahrnehmbarkeit des schrittweise gewachsenen ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit soll städtebaulich grundsätzlich gewahrt werden. Weitere wertvolle Zeugnisse (städtebauliche Grundfigur, Bauten, Einbauten, Freiraumelemente) sind zu ermitteln und möglichst zu bewahren.

Veränderungen müssen in Einklang mit der zeitgeschichtlichen Bedeutung der Anlagen und der Integrität der benachbarten Denkmale (einschließlich der Freiräume) erfolgen. Die dauerhafte Weiter- oder Nachnutzung von baulichen Anlagen hat zugleich unter Beachtung aktueller Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung zu erfolgen. Im Zuge eines energetischen Gesamtkonzeptes sind hierzu die notwendigen Festlegungen zu treffen.

Eine Aufstockung des Ärztezentrums (Häuser 17, 19, 20) wird ausgeschlossen. Neben der Störwirkung für die Gliederung der Baukörper des Ensembles der Hauptverwaltung Aufklärung (HV A; Haus 15/16) und für das Haus 18 entlang der Ruschestraße spielen dabei auch die Erschließung, die Stellplatzsituation und die Belichtungsverhältnisse des bereits umfänglich überbauten Grundstückes eine Rolle. Darüber hinaus steht das Ärztehaus-Ensemble einschließlich seiner begrünten Freifläche in einem signifikanten städtebaulichen Kontext mit den benachbarten Denkmälern Haus 1, 7 und 22 (Museum, Ausstellung/Einrichtungen des Bundesarchivs und Infozentrum) und der Zufahrtsachse von der Ruschestraße.

³ Durch die bauhistorische Studie ist ein Orientierungsrahmen erarbeitet worden, der die allgemeinen Aussagen in den Sanierungszielen konkretisiert (SDARC Seipelt Dluzniewski Architekten und Eckhard Hasler - BSQB, Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung: Bauhistorische Studie zum ehemaligen MfS-Areal Normannenstraße, Berlin, Entwurfsstand Mai 2020).

In einer Machbarkeitsstudie für den Neubau des Bundesarchivs soll geprüft werden, ob bzw. wie das vom Bund als Bauherr vorzulegende Raumprogramm eine (Teil-)Erhaltung der Häuser 12-14 zulässt. Sollte im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchungen bzw. der Abwägung deutlich werden, dass die funktionalen, technischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkte eine Integration der Bestandsbauten (oder von Teilen derselben) nicht zulassen, sind besondere Anforderungen an die Neubebauung zu stellen.

Alle Neubaumaßnahmen für das Archivzentrum folgen dem baukulturellen Anspruch an zeitgemäße Architektur- und Prozessqualität. Dies gilt für den Umgang mit der historischen Bausubstanz wie die Einfügung des Neuen in das Umfeld im Block ebenso wie in den Stadtraum hinsichtlich Materialien, Differenzierung, Maßstäblichkeit und Öffnungen (Fensteranteile) der Fassaden sowie der Schaffung von Zu- und Durchgängen.

Für die Wieder- bzw. Neunutzung des Hauses 18 sind städtebaulich-funktionale Lösungen zu entwickeln, die die Erhaltung nach der Entkernung noch vorhandener Bauelemente und die öffentliche Zugänglichkeit/Nutzbarkeit sicherstellen.

Freiraum/Umwelt/Ökologie

Der Freiraum im Block hat vielfältige Bedeutungen:

- er ist Teil des historischen, z.T. denkmalgeschützten Ensembles,
- er ist Bestandteil der unterschiedlichen städtebaulich-funktionalen Nutzungen,
- er bietet die Möglichkeit, den Begriff "Campus für Demokratie" durch Angebote auf Freiflächen zu stärken, aber auch für Freizeitfunktionen (für im Block Berufstätige wie für die Nachbarschaft) zu nutzen,
- er ist ein wichtiger Handlungsraum zur Verbesserung der kleinräumlichen ökologischen und stadtklimatischen Situation.
- Die zukünftige Freiraumgestaltung muss zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen vermitteln. Die Freiraumgestaltung soll zunächst die Verwirklichung des Campus-Gedanken unterstützen. Dazu sind Freiflächen so zu gestalten,
- dass geschichtliche Spuren gezeigt und soweit wie möglich bewahrt werden,
- der offene, zusammenhängende Charakter der Freiflächen bewahrt wird; dies impliziert grundstücksübergreifende freiraumplanerische Lösungen,
- Möglichkeiten für Veranstaltungen, die den Campus-Gedanken mittragen, umsetzbar sind (temporäre Ausstellungen, Veranstaltungen etc.),
- Zugänge und Durchwegungen des Blockinnenbereiches dauerhaft, sicher, attraktiv und besser wahrnehmbar sind,
- die Topographie des Geländes, d.h. der Geländeabfall von der Normannenstraße zur Frankfurter Allee, wahrnehmbar bleibt bzw. punktuell besser herausgearbeitet wird,

- Rettungs- und Lieferwege grundstücksübergreifend ausgewiesen und gesichert werden.

Angrenzende Nutzungen aus dem angestrebten ergänzenden Nutzungsspektrum müssen dies berücksichtigen.

Ökologische Aspekte der Stadtentwicklung und der notwendigen Anpassung an Klimaschutz und Klimaanpassung werden als integraler Bestandteil der Campus-Entwicklung verfolgt. Unter Beachtung der o.a. anderen Ziele für den Freiraum liegen wichtige Ansatzpunkte zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation in

- der Entsiegelung bzw. ökologischen Aufwertung von Hofabschnitten zur Verbesserung von Mikroklima und Versickerungsmöglichkeiten (vgl. Rahmenplan),
- Begrünung von Dächern und Fassadenabschnitten (insbesondere Haus 18, mögliche Neubauten für das Archivzentrum),
- Haustechnik und Energieversorgung auf dem aktuellen Stand der Technik,
- Einsatz weiterer, die Energiebilanz der einzelnen Bauten, verbessernder Maßnahmen.

Der unter dem Geländeneiveau, in der östlichen Freifläche des Ärztehauses, liegende Munitionsbunker ist als zeitgeschichtliches Zeugnis zu erhalten. Eine Zugänglichkeit und bessere Erlebbarkeit der ursprünglichen Funktion ist sicherzustellen.

Bei der Planung ist der Aspekt der Barrierefreiheit zu beachten. Die bestehenden Durchgangsmöglichkeiten sind dauerhaft zu sichern und so zu entwickeln, dass sie zu jeder Tageszeit sicher nutzbar sind. Die Zugänge müssen klar erkennbar und einladend gestaltet werden, Spuren der Vergangenheit sollen weiterhin ablesbar sein.

Verkehrliche Anforderungen

Der Standort des "Campus für Demokratie" ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Dies ist als Ausgangslage für die Entwicklung weiterer verkehrlicher Erschließungskonzepte anzusehen.

Der Block soll für Fußgänger sicher und attraktiv durchquerbar sein. Die schon bestehenden Verbindungen nach Süden, Norden und Westen sind gestalterisch zu qualifizieren. Dazu gehören sichere und barrierefreie Wegbereiche für Fußgänger und eine technisch vorschrittmäßige Beleuchtung. Eine Anbindungsmöglichkeit für Fußgänger nach Osten ist zu prüfen.

Soweit Flächen nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, ist die öffentliche Nutzbarkeit durch Baulasten oder Dienstbarkeiten zu sichern.

Mit der Intensivierung der (Wieder-)Nutzung der bestehenden Bauten und durch das neue Archivzentrum entstehen neue Anforderungen an die Verkehrserschließung und den ruhenden Verkehr. Weder der Blockinnenbereich noch das Umfeld lassen jedoch umfangreiche neue Stellplatzanlagen zu. Mit Ausnahme der rechtlich erforderlichen Stellplätze, z.B. für Menschen mit Behinderung

und der notwendigen Rettungs- sowie Anlieferungs- und Entsorgungsflächen, ist der Innenbereich des Blockes vom Kfz-Verkehr freizuhalten, um die Sicherheit zu gewährleisten und den Anspruch an eine öffentliche Nutzung der Freiräume im Kontext des Campus zu erlauben. Stellplätze für Fahrräder sind zu berücksichtigen.

Grundstücksneuordnung

Die beschriebenen inhaltlichen städtebaulich-funktionalen Ziele machen eine teilweise Grundstücksneuordnung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch ohne den Neubau des Bundesarchivs ist die fehlerhafte Grundstücksteilung aus den 90ern als städtebaulicher Missstand zu werten, der durch die Sanierungsmaßnahme behoben werden muss. Die bestehenden Grundstücksgrenzen stellen ein grundsätzliches Entwicklungshindernis dar.

Ein wichtiges Ziel ist auch die Sicherung einer nachhaltigen öffentlichen Durchwegung und der geordneten öffentlichen Erschließung des Gesamtblockes. Diese ist notwendig, weil die historisch übernommene Erschließungslösung nicht mehr für die Vielzahl an Anliegern im Block ausreichend ist.

Dies bezieht sich zum einen auf den Zufahrtsbereich von der Ruschestraße zum Blockinnenbereich südlich des Ärztehauses (Häuser 15-17) und zum anderen auf den südöstlichen Teilblock, wo das geplante Archivzentrum des Bundesarchivs realisiert werden soll.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplan 11-80 in zwei Varianten ausgelegt. Die getroffenen Festsetzungen spiegeln größtenteils den Bestand wider. Hintergrund für diese Entscheidung ist, dass die zwei unterschiedlichen Planungsansätze der Öffentlichkeit vorgestellt werden sollen. Die Träger öffentlicher Belange, die Öffentlichkeit und die Eigentümer sollen Gelegenheit bekommen, sich zu den zwei Varianten zu äußern.

Zentraler Baustein für die Entwicklung des Areals ist die Leitidee des so genannten „Campus für Demokratie“. Das geplante Bundesarchiv, das Forum Opposition und Widerstand (FOW) und das bestehende „Stasi-Museum“ sind hierbei für die Campusidee von zentraler Bedeutung. Diese vom Bund und Land Berlin geplanten Nutzungen belegen jedoch nur einen Teil der Gebäude, die das ehemalige Ministerium für Staatssicherheit gebaut und genutzt hat.

Mit der Leitidee wurde daher eine Zielnutzung entwickelt, die der besonderen Bedeutung des Ortes als Zeugnis der DDR-Geschichte gerecht wird. Die aktuell noch leerstehenden Gebäude sollen mit Nutzungen versehen werden, die im Kontext zum Ort oder im Kontext zur Demokratie stehen. Hier kommen Nutzer in Frage, die forschend zur Demokratie arbeiten, die politische Bildungsarbeit betreiben, die öffentliche Angebote entwickeln oder sich kreativ und künstlerisch mit gesellschaftlichen Themen beschäftigen sowie öffentliche Dienste und Stellen mit hohem Publikumsverkehr.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde eine Gemeinbedarfsabfrage durchgeführt. Diese richtete sich primär an die öffentlichen Einrichtungen, wie die Berliner Verwaltungen, Universitäten und politische Einrichtungen etc. Es wurden dabei besonders öffentliche Nutzungen gesucht, die die vorhandenen erinnerungskulturellen und bildungspolitischen Angebote ergänzen. Die hohe Resonanz zeigte, dass es einen gesteigerten Bedarf an Räumlichkeiten für ein solches Angebot gibt. Hierfür würde sich besonders das Haus 18 anbieten. Das Haus 18, das Versorgungszentrum des ehemaligen MfS mit Lager-, Verkaufs- und Büroflächen sowie einem Multifunktionssaal sticht in dem Gebäudeensemble aufgrund seiner architektonischen Beschaffenheit und seiner historischen Bedeutung hervor.

Das Forum Opposition und Widerstand (FOW) hat im 1. Quartal 2024 eine Studie veröffentlicht, bei der das FOW in verschiedenen Varianten rund 50 % des Haus 18 in Anspruch nimmt. Der Ansatz, das Haus 18 für den Gemeinbedarf zu nutzen, wird im weiteren Verfahren überprüft. Dabei

ist es von entscheidender Bedeutung, dass eine Ansiedlung der erinnerungskulturellen und bildungspolitischer Angebote umsetzbar ist.

Für die nicht denkmalgeschützte ehemalige DB-Kantine wird in beiden Entwürfen ein Ersatzneubau vorgeschlagen, der den bauordnungsrechtlichen Ansprüchen (Abstandsflächen, Feuerwehraufstellfläche etc.) entspricht.

Um die Abgeschlossenheit des Blocks zu den umgrenzenden Quartieren aufzubrechen wird vorgeschlagen, dass an der Magdalenenstraße die Fläche des abgerissenen Hauses 6 nicht vollständig bebaut wird. Die heute vorhandene Öffnung im Block soll auch bei einer Neubebauung des Grundstücks erfahrbar bleiben. Daher wird hier eine Zufahrt, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist gesichert. Diese dient auch der Anbindung des Hofes an die öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Anfahrbarkeit der Sonderbauten im Blockinnenbereich. In der Variante 2 wird daher die ehemals geschlossene Baufront durchbrochen, der Neubau wird nicht als kompletter Lückenschluss ausgeführt. Die Variante 1 zeigt im Kontrast dazu, bei geschlossener Bauweise die Zufahrt in den Hof über eine Durchfahrt gesichert wird.

Die planungsrechtlichen Unterschiede der beiden Varianten werden in den folgenden textlichen Ausführungen näher beschrieben.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Variante 01

In der Variante 01 werden für die Häuser 22, 18, 9, 8.2, 8.1, ehem. Haus 7a, 7b, 6, 2.1, 2.2, 1 sowie auf den Flächen der Gebäude 26, 25, 24, 14, 13, 12, 11, 10 Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Zusätzlich wurde für den ehemaligen Munitionsbunker (südlich des Haus 20) eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Munitionsbunker: „MUSEUM“

Der ehemalige Munitionsbunker stellt ein Zeitzeugnis dar. Es ist funktionell dem Stasi-Museum zu zuordnen und soll als Zeitzeugnis planungsrechtlich gesichert werden.

Haus 22: „INFORMATIONSZENTRUM, KULTUR“

Das Haus 22 wird auch weiterhin als Informationszentrum für das Gelände und den zukünftigen Campus für Demokratie und als Veranstaltungsort für kulturelle Zwecke dienen. Hierbei wird die bereits vorhandene Nutzung festgesetzt und verstätigt.

Haus 18: „FORUM OPPOSITION UND WIDERSTAND, VERWALTUNG, ARCHIV, BILDUNG, JUGENDFREIZEIT UND KULTUR“

Das Haus 18 eignet sich aufgrund seiner Gebäudestruktur und seiner historischen Bedeutung für die Unterbringung des FOWs, von Verwaltungseinrichtungen oder auch für die Nutzung als Archiv. Gleichzeitig bietet das Versorgungszentrum des ehemaligen MfS die Möglichkeit Jugendfreizeiteinrichtungen oder kulturelle Einrichtungen unterzubringen. Diese Ausrichtung des Hauses 18 würde dabei das Leitbild des Campus für Demokratie unterstützen und helfen, einen lebendigen Ort zu schaffen.

Haus 24, 7a, 7b, 1: „VERWALTUNG, ARCHIV, MUSEUM“

Die Häuser 24, 7a, 7b und 1 beherbergen heute schon das Stasi-Museum. Die Zweckbestimmung „Museum“ verstetigt die jetzt Nutzung lediglich. Die Zweckbestimmungen „Verwaltung und Archiv“ bieten die Möglichkeit auch entsprechende Nutzungen unterzubringen.

Haus 2.1, 2.2: „VERWALTUNG“

Bei der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ handelt es sich um bestandssichernde Nutzung. In den Häusern 2.1 und 2.2 ist derzeit das Finanzamt des Bezirks Lichtenberg untergebracht.

Haus 26, 25, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8.1, 8.2, ehem. Haus 6 „ARCHIV“

Auf den Flächen der Häuser 26, 25, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8.1. 8.2 soll das neue Bundesarchiv entstehen.

Variante 02

Die Variante 02 unterscheidet sich in der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dahingehend, dass für das Haus 18 statt Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet festgesetzt wird. Im folgenden Kapitel wird die Zweckbestimmung näher beschrieben.

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Flurstück 239, 284, 283 wird sowohl in der Variante 1 und 2 gemäß der vorhandenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

IV.2.1.2 Sondergebiet

Variante 01

Sondergebiet SO 01 „ÄRZTEHAUS“

Für die ehemalige Poliklinik in den Häusern 17, 19.1, 19.2, 19.3 und 20 wird das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ festgesetzt. Hier befinden sich heute verschiedene Arztpraxen, eine Apotheke und therapeutische Praxen. Außerdem befinden sich hier ein Sanitätshaus, eine Tagespflege, ein Friseur sowie ein Restaurant.

Um die vorhandenen Nutzungen zu sichern, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von Arztpraxen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

1. Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
2. Seniorentagesstätten,
3. sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
4. Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
5. Anlagen der medizinischen Forschung,
6. Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

Sondergebiet SO 2 „BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS“

Die Flächen der Häuser 21, 16, 15.4, 15.3, 15.2, 15.1 befindet sich in privatem Eigentum. Die Häuser stehen heute überwiegend leer. Um die Gebäude wieder zu reaktivieren und den Campus zusätzlich mit Nutzungen zu beleben, wird die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus“ getroffen. Die getroffenen Festsetzungen können das Profil des Areals ergänzen und lassen Nutzungen zu, die nicht in einem planerischen Konflikt mit den öffentlichen Nutzungen auf dem Gelände stehen.

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Variante 2

Sondergebiet SO 3 „BÜRO-UND GESCHÄFTSHAUS“

In der Variante 2 wird das Haus 18 als Sondergebiet SO 3 „Büro- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, im Falle einer privaten Trägerschaft des Hauses ein Nutzungsspektrum zuzulassen, das die privaten mit den öffentlichen Belangen berücksichtigt und die Gesamtentwicklung des Areals im Sinne der Campus-Idee positiv unterstützt.

Das sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

IV.2.1.3 Erschließung

Lieferung und Entsorgung

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt. Feuerwehr

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Ruhender Verkehr

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Technische Infrastruktur

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde lediglich für die neugeplanten Baukörper eine zulässige Grundfläche (GR) sowie eine zulässige Geschossfläche (GF) definiert. Die GR und GF für die Bestandsgebäude, die erhalten bleiben, werden im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ	BMZ
Bundesarchiv (Fläche auf den Häusern 26, 25, 10, 11)	/	4.130 m ²	/	/	28.890m ²	/	/
Bundesarchiv (Hof 7, teilw. Haus 6)	/	350 m ²	/	/	2.800 m ²	/	/
Bundesarchiv (teilw. Haus 6)	/	297 m ²	/	/	1.730 m ²	/	/
Bundesarchiv (Flächen Hof 7, Haus 6 Kel- lergeschoss)	/	1.830 m ²	/	/	1.830 m ²	/	/
Ersatzneubau DB-Kantine	/	675 m ²	/	/	2.025 bis 2.700 m ²	/	/

Abb. 04: Beispielhafte Dichteangaben in Tabellenform bei Festsetzung von Baukörpern

IV.2.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.2.2.1 Geschossflächenzahl, Geschossfläche

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht angegeben. Die Höhen der Baukörper werden über eine Definition der maximalen Oberkante im m über NHN festgesetzt.

IV.2.2.4 Verkürzung der Abstandsflächen

IV.2.2.4.1 Umfang der Verkürzung

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.2.4.2 Wahrung gesunder Wohn- Arbeitsverhältnisse

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Direkte Besonnung

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Indirekte Belichtung mit Tageslicht

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Belüftung

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Sozialabstand

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

Brandschutz

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Wesentlichen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestandserhaltend. Die Varianten unterscheiden sich dahin, dass das Baufenster für das Bundesarchiv entlang der Frankfurter Allee in der Variante 1 dichter an das Baufenster des Hauses 15.1 heranreicht. Hintergrund für die planerische Entscheidung ist die Fassung des Quartierseingangs des sonst eher abgeschlossenen Blocks. Der Abstand in der Variante 1 beträgt rund 21,1 m. Im Vergleich zur Variante 2 hier beträgt der Abstand 25,1 m und bietet damit eine größere Öffnung des Blocks. Die konkreten Festsetzungen werden im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Für beide Varianten wird im Block eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die bereits vorhandene private Erschließungsstraße. Dabei führt die Straße von der Rutschestraße über eine Durchfahrt durch Haus 16 und 17 entlang des ehemaligen Waffenbunkers, vorbei an Haus 2.1, Haus 20 und Haus 18 zur Normannenstraße hin. Die öffentliche Widmung und Trägerschaft dieser Straße ist von zentraler Bedeutung für die Blockinnenerschließung. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandssituation handelt, variiert die Breite der Verkehrsfläche zwischen 13 und 15,5 m. Eine Engstelle stellt der Bereich zwischen dem Haus 18 und dem Finanzamt (Haus 2.1) dar, hier verengt sich die Straßenbreite von 13,6 m auf etwa 10,2 m.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Variante 1

Im westlichen Bereich wird eine von Norden nach Süden verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese verläuft von der Frankfurter Allee im Süden zwischen dem Haus 15.1 und den geplanten Bereich für das Bundesarchiv (Haus 14) nach Norden und endet etwa 15 m hinter den Häusern 15.3 und 7a. Sie wird dabei in einer Breite von rund 15,8 m festgesetzt. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des zukünftigen Bundesarchivs sowie der Höfe 6, 5 und 8. Sie bildet damit den südlichen Quartierseingang in den Block. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist die heute unzureichende Erschließung der Gebäude im Blockinneren gelöst. Ziel ist es, den Fuß- sowie Radverkehr, aber auch Rettungs-; Liefer- und Anliegerverkehre zu ermöglichen. Der individuelle PKW-Verkehr soll jedoch nicht in das Blockinnere geführt werden. Dies soll auch die Leitidee Campus für Demokratie stützen und die Freiräume für die Besucher erlebbar machen.

Zudem wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen dem Haus 19.3 und dem Waffenbunker festgesetzt.

Variante 2

In der Variante 2 verläuft die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ebenfalls in einer Breite rund 15,8 m von der Frankfurter Allee zwischen dem Haus 15.1 und dem geplanten Bundesarchiv (Haus 14) nach Norden bis hinter die Häuser 15.3 und 7a. Anschließend verschwenkt sie nach Osten entlang des Haus 7a und verläuft in der Breite von 6 m über den Hof 5 bis zur Straßenverkehrsfläche und schließt an diese an.

Geh-Fahr- und Leitungsrechte

Variante 1

In der Variante 1 wird die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über den Hof 5 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A) ersetzt. Auch diese Festsetzung ermöglicht die Sicherung der Erschließung.

Folgende textliche Festsetzung wird für die Fläche A getroffen:

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht der Benutzer und Besucher des Flurstücks 335 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Für die Durchquerung für die Öffentlichkeit des Haus 7b und die Verbindung der beiden Höfe 5 und 4 wird ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die konkrete Festsetzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Für die Erschließung des Hof 4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die konkrete Festsetzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Auf dem Flurstück 171 der Flur 812 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücke 283 und 284 der Flur 712 festgelegt. Die konkrete Festsetzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Variante 2

Für die Durchquerung für die Öffentlichkeit des Haus 7b und die Verbindung der beiden Höfe 5 und 4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die konkrete Festsetzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Für die Erschließung des Hof 4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die konkrete Festsetzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Auf dem Flurstück 171 der Flur 812 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücke 283 und 284 der Flur 712 festgelegt. Die konkrete Festsetzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

IV.4 Grünflächen

In der Variante 1 wird zwischen dem Haus 19.3, 20 und dem ehemaligen Bunker eine Öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Grünstruktur besteht bereits, sie ist aber derzeit in privatem Eigentum. Die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche ist nicht rechtlich gesichert. Die Festsetzung schafft daher die Voraussetzungen für eine mögliche öffentliche Widmung. Sie zieht den Erwerb der Fläche

bzw. den Wechsel der Trägerschaft in die öffentliche Hand nach sich. Die Zuwegung zum Ärztehaus wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.7 Immissionsschutz

IV.7.1 Lärmschutz

IV.7.1.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über potenzielle Lärmkonflikte im Sinne des Lärmleitfadens vor. Sollten im weiteren Verfahren neue Anhaltspunkte vorliegen, werden diese ergänzt.

IV.8 Klimaschutz und Energie

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.9 Gestaltungsregelungen

Für den Blockinnenbereich sind Einfriedungen unzulässig. Die Einheit des Areal und der historisch gewachsene Block sollen optisch nicht durch Einfriedungen gestört werden. Auch für die Umsetzung des Campus-Leitbildes ist ein zusammenhängender und erlebbarer Block erforderlich. Im Bereich der Wohnhäuser macht eine Einfriedung jedoch Sinn, um den privaten Freiraum von den öffentlich nutzbaren Teilen der Höfe zu trennen.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. Das allgemeine Wohngebiet sowie denkmalgeschützte bauliche Anlagen sind davon ausgenommen.

IV.10 Sonstige Festsetzungen

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.11 Kennzeichnungen

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.13 Hinweise

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

IV.14 Flächenbilanz

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

V Verfahren

Durchgeführte Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum	Hinweise
Mitteilung der Planungsabsicht	Schreiben an die zuständige Senatsverwaltung am 19. September 2013 Antwortschreiben am 22. Oktober 2013	
Aufstellungsbeschluss	BA-Beschluss-Nr. vom 01. November 2013 (ABl. Nr. 52 / 29.11.2013)	Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt Bezirksamt Lichtenberg beauftragt.
Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Gebiets	Eintrittsschreiben gemäß § 7 Abs. 1 S. 4 AGBauGB i. V. m. §13 Abs. 1 AZG vom 26.07.2022	Das Referat II B wird mit der Betreuung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit		
Teilung des Bebauungsplans xx und Aufstellung des Bebauungsplans xx)	.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet		
Beschluss des Bebauungsplanentwurfs		
Anzeigeverfahren	Eingang der vollständigen Unterlagen am xx	
Beschluss des Bebauungsplans	Beschluss des Abgeordnetenhauses / BVV-Beschluss vom xx	
Festsetzung	Verordnung vom xx	
Verkündung	xx (GVBl. S. xx)	

VI Auswirkungen der Planung

VI.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und das Klima werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben. Dieser wird im weiteren Verfahren vervollständigt.

VI.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

VI.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

VI.4 Weitere Auswirkungen

Wird im Laufe des weiteren Verfahren ergänzt.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Der Bebauungsplan 11-80 dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Gebäuden im Innenbereich mit weitgehend bestandssichernden Planfestsetzungen. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auf geschützte Gebiete oder Bestandteile sind aufgrund des hohen Überbauungsgrads im Ausgangszustand nicht zu erwarten. Dennoch kann § 13a BauGB nicht angewendet werden, da die festzusetzende Grundfläche über der Begünstigungsschwelle von unter 20.000 m² bis 70.000 m² liegt. Formal wird das Bebauungsplanverfahren deshalb mit Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

II.1.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.1.1.1 Pflanzen

Systematische Erfassungen zur Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets liegen bislang nicht vor. Auf Grundlage einer Ortsbegehung und der Auswertung von digitalen Orthophotos (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023) ist das im digitalen Umweltatlas als Gemeinbedarfsfläche kartierte Plangebiet (Zifferncode 12330 der Biotopkartierung Berlin) in hohem Maße mit Gebäuden, Wegen und Stellplätzen bebaut. Nur in untergeordnetem Umfang sind Vegetationsflächen vorhanden. Größere Flächen befinden sich zwischen den Häusern 19 und 20, vor dem Haus 22 sowie im Bereich der Stellplatzflächen vor den Häusern 15 und 16.

Die Vegetation ist geprägt von Zierrasen/Scherrasen (05160) sowie Anpflanzungen von Boden-deckern (10271) und Sträuchern (10272). Nach der Planunterlage zum Bebauungsplan stocken auf den Baugrundstücken 54 Bäume, die unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung fallen. Im Blockinnenbereich wachsen dabei nur vereinzelt Bäume, dichter Baumbestand (31 Exemplare) stockt vor dem Haus 15. Die anliegenden Straßen sind einseitig (Ruschestraße) bzw. beidseitig (Frankfurter Allee, Normannenstraße, Magdalenenstraße) mit Baumreihen bepflanzt.

Insgesamt ist der naturschutzfachliche Wert der Biotope im Plangebiet sowohl im Hinblick auf ihre Größe als auch auf ihre Hemerobie, Seltenheit und Vielfalt als gering einzustufen. In begrenztem Umfang wertgebend sind die größere Bäume und Strauchgruppen.

Gesetzlich geschützte Biotope oder im Sinne des Berliner Leitfadens Eingriffsregelung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, 7/2023) planungsrelevante Pflanzenarten sind im Untersuchungsbereich nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

II.1.1.1.2 Tiere

Systematische Erfassungen zur Fauna des Untersuchungsgebiets liegen bislang nicht vor. Ob eine Erfassung notwendig ist, wird im weiteren Verfahren untersucht.

Generell ist auf Grund der Biotopausstattung eine arten- und individuenarme Fauna zu erwarten. Die wenigen Vegetationsflächen im Blockinnenbereich können ihre Funktion als Lebensraum selbst für Ubiquisten nur eingeschränkt erfüllen.

Zu erwarten sind typische Arten des dicht bebauten städtischen Raums. Wegen des Fehlens von Gewässern im Untersuchungsgebiet kann das Vorkommen von aquatischen und semiaquatischen Artengruppen (z. B. Amphibien, Libellen) von vorneherein ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Gebäude durch Vögel und Fledermäuse als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Die Vernetzung mit Lebensräumen im Umfeld (z. B. öffentliche Grünanlage Rudolf-Reusch-Str. 4-10 (ehemaliger Friedhof), Sportanlage Hans-Zoschke-Stadion, Roedeliusplatz) ist wegen der weitgehend geschlossenen Randbebauung gering. Nach Süden hat die Frankfurter Allee für viele Arten eine starke Barrierewirkung.

II.1.1.1.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist sowohl hinsichtlich der Artenvielfalt als auch der Vielfalt an Ökosystemen gering.

II.1.1.2 Fläche, Boden/Altlasten

II.1.1.2.1 Fläche

Das Plangebiet ist mit seiner baulichen Nutzung Teil des Siedlungsbereichs.

II.1.1.2.2 Topographie und Böden

Das Plangebiet liegt nach der Geologischen Karte (Umweltatlas) am Rand der Barnim-Hochfläche, unmittelbar am Übergang zum (die Spree umfassenden) Berliner -Warschauer-Urstromtal. Es fällt mit Höhen von 45,5 m ü. NHN an der Normannenstraße und 37,8 m ü. NHN an der Frankfurter Allee erkennbar Richtung Süden ab.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind glazigene Grundmoränenbildungen der Weichsel-Kaltzeit; vor allem aus Geschiebemergel und Geschiebelehm. Die daraus entstandenen Böden (Regosol, Pararendzina/Lockersyroseme) sind auf Grund der vielfältigen menschlichen Einflüsse (Bautätigkeit, Ablagerung, Abgrabung) vermutlich stark anthropogen überprägt. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

Nach der Karte "Leistungsfähigkeit der Böden" (Umweltatlas) ist die Leistungsfähigkeit des Bodens (Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion) insgesamt als gering zu bewerten.

II.1.1.2.3 Versiegelung

Das Plangebiet ist mit Gebäuden, Straßen und Wegeflächen weitgehend überbaut. Nach den Karten im Umweltatlas und der Planunterlage zum Bebauungsplan wird auf den Baugrundstücken die Versiegelung auf ca. 85 % geschätzt, wobei der Anteil der Gebäude bzw. der Wegeflächen jeweils rd. die Hälfte ausmachen. Größere unversiegelte Flächen finden sich lediglich zwischen den Häusern 19 und 20, vor dem Haus 22 sowie im Bereich der Stellplatzflächen vor den Häusern 15 und 16.

Die im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen sind, bis auf einige Baumscheiben, vollständig versiegelt.

II.1.1.2.4 Bodenbelastungen und Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Kampfmittel vor.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) verzeichnet.

II.1.1.3 Wasser

II.1.1.3.1 Gewässer

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Der erste Hauptgrundwasserleiter liegt -teilweise in gespanntem Zustand - zwischen einer Tiefe von ca. 28,8 m ü. NHN (Frankfurter Allee Ecke Ruschestraße) und 35,40 m ü. NHN (Normannenstraße Ecke Magdalenenstraße). Der Flurabstand beträgt somit rd. 10 m. Die Fließrichtung ist

nach Süden auf die Spree gerichtet.

Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Seine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist nach dem Aufbau (Pufferfähigkeit und Durchlässigkeit) und der Mächtigkeit (Flurabstand des Grundwassers) der Deckschichten als sehr gering einzustufen.

Nach den vorliegenden Daten (Bodensubstrat, Bodenbelastungen, Flurabstand) bestehen gute Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

An der Ecke Frankfurter Allee / Magdalenenstraße liegt eine Grundwassermessstelle.

II.1.1.3.2 Wasserbilanz

Da das Plangebiet im hohem Maße versiegelt ist, ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Nach der Karte "Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2017" des Umweltatlas verdunsten bei einer mittleren Niederschlagsmenge von rd. 630 mm/a ca. 22 % des Wassers, ca. 27 % versickern, der restliche Teil (ca. 51 %) wird als Oberflächenabfluss über die Kanalisation abgeleitet. Zum Vergleich würde bei ungestörten Verhältnissen ca. 40 % des Niederschlags verdunsten und 60 % versickern. Ein Oberflächenabfluss fände nicht statt.

II.1.1.3.3 Starkregen und Hochwasser

Im Plangebiet besteht keine Hochwassergefährdung. Bei anhaltendem Starkregen können jedoch lokale Überschwemmungen, ggf. auch durch das Überlaufen der Kanalisation, nicht ausgeschlossen werden.

II.1.1.3.4 Abwasser

Das Gebiet verfügt eine Trennkanalisation (Schmutzwasser, Regenwasser). Erstaufnehmendes Gewässer der Regenwasserkanalisation ist der Rummelsburger See. Insbesondere bei Starkregen ist durch die Einleitung von diffus verunreinigtem Niederschlagswasser von kanalisiert Flächen mit gewissen Verunreinigungen dieses Gewässers rechnen.

II.1.1.4 Luft und Klima

Zu Luftverunreinigungen siehe Kapitel B.II.1.1.9.1.

II.1.1.4.1 Mikroklima

Außer durch das sich in Folge des Klimawandels zunehmend verändernde Makroklima wird das Mikroklima des Untersuchungsgebiets durch die Rauigkeit (Gebäude, Bäume) und die thermischen Eigenschaften der Oberflächen (Baumaterialien, Bewuchs, Verdunstungsleistung) geprägt.

Die Analysekarte 2015 des Klimamodelles Berlin (Umweltatlas) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit einem mäßigen nächtlichen Wärmeinseleffekt aus. Das Gebiet hat keine Bedeutung im übergeordnete Kaltluftsystem (Entstehung, Austausch, Einwirkung).

II.1.1.4.2 Treibhausgase

Im Sinne einer Quellenbilanz entstehen im Plangebiet Emissionen von Treibhausgasen durch den Kfz-Verkehr auf den anliegenden Straßen und - soweit kein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht - durch Feuerungsanlagen in den Gebäuden.

II.1.1.5 Landschaft

II.1.1.5.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den hohen und dichten Gebäudebestand im Plangebiet. Ungeachtet seiner historischen Bedeutung wirkt die Bebauung und Gestaltung des Geländes in weiten Teilen zusammenhanglos und unharmonisch. Eine übergeordnete Gliederung und Ordnung der Bebauung ist kaum erkennbar. Der Bezug zur Umgebungsbebauung ist gering. Lediglich bei den Wohngebäuden in der Magdalenenstraße (Gebäudenummern 15, 19, 21) ist die gründerzeitliche Bebauung und Parzellenstruktur noch erhalten.

II.1.1.5.2 Freiraumbezogene Erholung

Das Gebiet selbst hat eine sehr geringe Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung. Die wenigen Freiflächen haben weitgehend nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Der aus der bestehenden Nutzung erwachsende Bedarf an Grünflächen ist gering. Er resultiert aus den Bedarfen der Bewohner der Grundstücke Magdalenenstraße 15, 19, 21 sowie der Beschäftigten, Patienten und sonstigen Nutzern der der Einrichtungen im Plangebiet.

Der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen wird durch die umliegenden Anlagen (Rudolf-Reusch-Str. 4-10, Rathauspark mit Kinderspielplatz) gedeckt. Die nächste siedlungsnahe Parkanlage ist der Landschaftspark Herzberge in einer Entfernung von rd. 1,5 km.

II.1.1.6 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Die Umwelt hat vielfältige Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit. Sie umfassen sowohl gesundheitliche Aspekte (Immissionsschutz; Schutz vor Verunreinigungen des Bodens und des Wassers; Besonnung, Belichtung, Belüftung und Sozialabstand von Aufenthaltsräumen; Mikroklima; freiraumbezogene Erholung) als auch die Sicherheit (Brandschutz, Schutz vor Naturkatastrophen, Schutz vor Unfällen).

Nachfolgend werden die Aspekte des Immissionsschutzes, die Vorsorge gegen schwere Unfälle und Katastrophen betrachtet. Zu den Aspekten Boden und Wasserverunreinigungen, Mikroklima und freiraumbezogene Erholung wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichts verwiesen.

Hinsichtlich des Brandschutzes, der ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sowie eines ausreichenden Sozialabstandes ist zu berücksichtigen, dass durch die

Teilung von Grundstücken insbesondere im Bereich der Häuser 10 - 12 baurechtswidrige Zustände vorliegen. Es ist ein Ziel des Bebauungsplanverfahrens, durch entsprechende Festsetzungen in Verbindung mit einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse wieder baurechtskonforme Verhältnisse herzustellen und damit eine Wahrung der mit dem Bauordnungsrecht verfolgten Schutzziele sicherzustellen.

II.1.1.6.1 Immissionen

Auf Grundlage der bestehenden Immissionen im Untersuchungsgebiet und der Ziele der Planung wurde festgelegt, den Umfang der Umweltprüfung auf die Immissionen Lärm und Luftschadstoffe zu begrenzen. Im Hinblick auf Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Licht, Wärme und sonstige Umwelteinwirkungen sind zum aktuellen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen vorhanden, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Geräusche

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Geräusche aus.

In Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche sind der Straßenverkehrslärm der Frankfurter Allee und der Ruschestraße die dominierenden Quellen. Die im Rahmen der Lärmaktionsplanung erstellte strategische Lärmkarten Gesamtverkehr 2022 (Umweltatlas) zeigen für den der Beurteilung der Gesamtbelastung dienen Index L_{DEN} an den an die Frankfurter Allee angrenzenden Fassaden Belastungen um 75 d(B), in der Ruschestraße liegt die Belastung im Bereich der unbebauten Vorflächen bei ca. 63 - 69 dB(A) und an den Fassaden der angrenzenden Gebäude um 63 dB(A).

Die nächtliche Lärmbelastung (Index L_N) ist für den Bestand nicht relevant, da nachts insbesondere Maße schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Krankenhäuser, Heime etc.) an diesen Straßen nicht vorhanden sind.

Im Hinblick auf die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehenen Nutzungen (Kurzzeitpflegeeinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke) wird jedoch auch die nächtliche Situation dargelegt: an den an die Frankfurter Allee angrenzenden Fassaden liegen die Beurteilungspegel um 65 d(B), in der Ruschestraße liegt die Belastung im Bereich der unbebauten Vorflächen bei ca. 55 - 60 dB(A), im Eckbereich zur Frankfurter Alle bei bis zu 65 dB(A). An den Fassaden der angrenzenden Gebäude werden in überwiegend Beurteilungspegel um 55 dB(A) prognostiziert.

Für die übrigen anliegenden Straßen (Normannenstraße, Magdalenenstraße) liegen keine Daten zur Belastung mit Verkehrslärm vor. Wegen der deutlich geringeren Verkehrsstärken auf diesen Straßen ist davon auszugehen, dass auch die Lärmbelastung entsprechend geringer ist. Dies ist insbesondere in Bezug auf die Wohnhäuser Magdalenenstraße 15, 19, 21 relevant.

Im Blockinnenbereich liegt auf Grund der abschirmenden Bebauung die Lärmbelastung unter 55 dB(A).

Insgesamt ist festzuhalten, dass an den Fassaden entlang der Frankfurter Allee die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) deutlich überschritten wird. Entlang der Ruschestraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005:2023-07 für Gewerbegebiete (65 dB(A)) erreicht. Im Blockinnenbereich werden im Hinblick auf die bestehende Nutzung die SOW voraussichtlich eingehalten.

Im Hinblick auf Sportlärm ist das Hans-Zoschke-Stadion (Normannenstraße 28) nördlich des Plangebiets relevant. Die Anlage ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Daten zu den Schallemissionen der Anlage liegen nicht vor, die Auswirkungen auf das Plangebiet können daher bislang nicht beurteilt werden.

Sonstige Lärmarten (Fluglärm, Bahnlärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm) sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht planungsrelevant.

Luftschadstoffe

Nach dem Luftreinhalteplan sind Überschreitungen der in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW), trotz eines relativ hohen Einflusses der Hintergrundbelastung, vor allem an Hauptverkehrsstraßen zu erwarten. Planungsrelevant sind die Belastungen mit Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀).

An der für das Untersuchungsgebiet am ehesten repräsentativen Station „174 Frankfurter Allee“ des Berliner Luftgütemessnetz (BLUME) wurde 2023 im Jahresmittel eine NO₂ eine Belastung von 23 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft (µg/m³) gemessen. Der IGW der 39. BImSchV (40 µg/m³) wird damit eingehalten. Der Kurzzeitgrenzwert wird - wie überall in Berlin - sicher eingehalten.

Für PM₁₀ wurde in 2023 eine Jahresmittelwert von 23 µg/m³ gemessen. Der IGW der 39. BImSchV (35 µg/m³) wird damit ebenfalls eingehalten. Der Tagesgrenzwert (50 µg/m³) wurde (bei 35 zulässigen Überschreitungen) an einem Tag überschritten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet hinsichtlich Luftschadstoffen keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.

II.1.1.6.2 Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe). Eine über das allgemeine Risiko hinausgehende Gefahr für sonstige schwere Unfälle und Katastrophen, z. B. durch Naturereignisse (Sturm, Überschwemmungen), Brände oder Verkehrsunfälle besteht nicht.

II.1.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Begriff Kulturgüter bezeichnet bauliche und sonstige Anlagen, die von Bedeutung für das kulturelle Erbe sind. Hierzu zählen in erster Linie Denkmäler nach dem Berliner Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln). Wegen seiner hohen historischen Bedeutung stehen nach der Denkmalliste Berlin (Landesdenkmalamt, 6.12.2023) weite Teile des Untersuchungsgebiets unter Denkmalschutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen folgende Denkmale:

Zentrale des MfS (Ministerium für Staatssicherheit der DDR)

Denkmalbereich (Ensemble); Obj.-Dok.-Nr. 09040079; Normannenstraße 19, 20, 21, 21A, 22, Magdalenenstraße 25, Ruschestraße 103, 10

Ensembleteile:

- Baudenkmal "Dienstkomplex der Zentrale des MfS (Ministeriums für Staatssicherheit)" (s. u.)
- Haus 15-17 der MfS-Zentrale (Ruschestraße 103, 104; Obj. Dok. Nr.: 09040075); das Kantinengebäude im Hof des Hauses 15 und der Eingangsvorbau des Hauses 15 sind nicht Teil des Ensembles
- Waffenbunker der MfS-Zentrale (Ruschestraße 103; Obj.-Dok.-Nr. 09040074)
- Finanzamt Lichtenberg, Haus 2 der MfS-Zentrale (Magdalenenstraße 25, Obj.-Dok.-Nr.: 09040015)
- Zentraler Medizinischer Dienst (Poliklinik) - Haus 19-20 der MfS-Zentrale (Ruschestraße 103; Obj. Dok. Nr.: 09040014)
- Dienstleistungs- und Versorgungszentrum - Haus 18 der MfS-Zentrale (Normannenstraße 19; Obj. Dok. Nr.: 09040013);

Dienstkomplex der Zentrale des MfS (Ministeriums für Staatssicherheit)

Baudenkmal; Obj.-Dok.-Nr. 09090007; Normannenstraße 20, 21, 21A, 22

Teilobjekte:

- HV A-Gebäude - Haus 7 der MfS-Zentrale (Obj.-Dok.-Nr. 09090007,T,001)
- Speisehaus - Haus 22 der MfS-Zentrale (Obj.-Dok.-Nr. 09090007,T,002)
- Zwischenbau - Haus 1 der MfS-Zentrale (Obj.-Dok.-Nr. 09090007,T,003)

Im Hinblick auf den Umgebungsschutz nach § 10 DSchG Bln sind folgende Denkmale von Bedeutung:

Platzensemble Roedeliusplatz

Denkmalbereich (Ensemble); Obj.-Dok.-Nr. 09090008; Alfredstraße 11, 22, 24; Fanningstraße 3; Glaschkestraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18; Normannenstraße 23, 24, 24A, 25, 25A, 25B;

Roedeliusplatz 1, 2; Rüdigerstraße 14; Plonzstraße 1, 1A, 1B, 2, 2A; Schottstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7;
Roedeliusplatz

Ensembleteile:

- Baudenkmal Glaubenskirche (s. u.)
- Baudenkmal Gemeindehaus Schottstraße (s. u.)
- Gesamtanlage Amtsgericht (s. u.)
- Wohnanlage Normannenstraße (Normannenstraße 23, 24, 24A, 25, 25A; 25B Obj.-Dok.-Nr. 09040016)
- Mietshaus Fanningerstraße (Fanningerstraße 3, Schottstraße 2; Obj.-Dok.-Nr. 09040019)
- Grün- und Wegeflächen des Kirchplatzes (Roedeliusplatz; Obj.-Dok.-Nr. 09090548)
- Mietshaus Alfredstraße 22, 24 (Alfredstraße 22, 24; Obj.-Dok.-Nr. 09040020)

Glaubenskirche

Baudenkmal; Obj.-Dok.-Nr. 09040022; Roedeliusplatz

Amtsgericht

Denkmalbereich (Gesamtanlage); Obj.-Dok.-Nr. 09090010,T; Roedeliusplatz 1, Alfredstraße 11

Teilobjekt:

- Untersuchungsgefängnis Lichtenberg Alfredstraße 11 (Obj.-Dok.-Nr. 09090010,T,001)

Gemeindehaus Schottstraße

Baudenkmal; Obj.-Dok.-Nr. 09040023; Schottstraße 6

Sonstige Anlagen mit Bedeutung für das kulturelle Erbe bestehen im Untersuchungsgebiet nicht. Hinsichtlich der für die Umweltprüfung relevanten sonstigen Sachgüter sind die nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude (Wohnhäuser Magdalenenstraße 15, 19 und 21; Bürogebäude Frankfurter Allee 187/Magdalenenstraße 1, Magdalenenstraße 5, 9) und die anliegenden Straßen (Frankfurter Allee, Ruschestraße, Normannenstraße, Magdalenenstraße) zu benennen.

II.1.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet ist auf dem Dach des Hauses Normannenstraße 22 (Finanzämter) eine Photovoltaikanlage installiert. Ansonsten wird keine erneuerbare Energie erzeugt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über das anliegende Versorgungsnetz.

Zur Wärmeversorgung (Fernwärme, Feuerungsanlagen in den Gebäuden) liegen keine Informationen vor.

II.1.1.9 Abfälle

Im Plangebiet fallen Siedlungsabfälle in üblichen Mengen an. Ihre, den gesetzlichen Bestimmungen genügende, Entsorgung wird über die bestehenden Abfallsammelsysteme gewährleistet. Untypische Abfallarten und -mengen fallen nicht an.

II.2 Referenzliste der Quellen

Umweltbezogene Fachbeiträge zum Bebauungsplan

-

Sonstige umweltbezogene Informationen und Planungen

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: digitaler Umweltaatlas (Geoportal Berlin); laufend aktualisiert, Zugriff 3/2024
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: digitale farbige TrueOrthophotos89879; Befliegung 2023 (Geoportal Berlin); 2023
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin: Baumbestand Berlin (Geoportal Berlin); laufend aktualisiert, Zugriff 3/2024
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin: Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze) (Geoportal Berlin, Zugriff 1/2024)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr, Mobilität und Klimaschutz: Bodenbelastungskataster Berlin, laufend aktualisiert; Auszug vom xx
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023; Senatsbeschluss 23.6.2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Luftreinhalteplan für Berlin - 2. Fortschreibung; Senatsbeschluss 23.7.2019 (ABL. S. 4752)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Berliner Luftgütemessnetz (luftdaten.berlin.de); Zugriff 3/2024
- Landesdenkmalamt Berlin: Denkmalliste Berlin vom 14.7.2001 (ABL. S. 2261, 2372); Fortschreibung Stand 6.12.2023

Rechtsvorschriften und fachliche Standards

- Köstler, H; Fietz, M: Biotoptypenliste Berlins, 7/2005
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Hrsg.): Anpassung Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen; 7/2023
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)

- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2.8.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung; 7/2023
- DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 7/2023
- Landesdenkmalamt Berlin: Denkmalliste Berlin vom 14.7.2001 (ABl. S. 2261, 2372); Fortschreibung Stand 6.12.2023

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.7.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578)

Ggf. weitere Gesetze bei Festsetzungen nach § 9(4) BauGB

Unterschrift der Senatorin/des Senators/der Stadträtin/des Stadtrats

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

Abs.	Absatz
ABl.	Amtsblatt
a. F.	alte Fassung
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AG	Aktiengesellschaft
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV	Ausführungsvorschriften
AZG	Allgemeines Zuständigkeitsgesetz

B

BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BBauG	Bundesbaugesetz
BBK	Bodenbelastungskataster
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BerlStrG	Berliner Straßengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BM	Baumasse
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BO 58	Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe AöR
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BWaldG	Bundeswaldgesetz
bzw.	beziehungsweise

CD

CEF-Maßnahme vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality) im besonderen Artenschutzrecht

DB Deutsche Bahn AG

DTAG Deutsche Telekom AG

d. h. das heißt

DN Diameter Nominal (Innendurchmesser)

DV Durchführungsvertrag

EF

EBA Eisenbahn-Bundesamt

EdB Eisenbahnen des Bundes

EMF elektromagnetische Felder

etc. et cetera

FCS-Maßnahme Maßnahme zur Sicherung eines guten Erhaltungszustandes (favorable conservation status) im besonderen Artenschutzrecht

f./ff. folgende Seite/Seiten

f.f. förmlich festgestellte

FFH-Richtlinie Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

FNP Flächennutzungsplan

G

G Grundsatz der Raumordnung

GF Geschossfläche

GFZ Geschossflächenzahl

ggf. gegebenenfalls

GOK Geländeoberkante

GL Gemeinsame Landesplanung

GR Grundfläche

GRZ Grundflächenzahl

GVBl. Gesetz- und Verordnungsblatt

GWM Grundwassermessstelle

HIJ

ha Hektar

IFSP immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

ISEK integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

i. V. m. in Verbindung mit

i. S. d. im Sinne des
i. S. v. im Sinne von

KL

Kap. Kapitel

km Kilometer

KSG Bundes-Klimaschutzgesetz

LaPro Landschaftsprogramm

LEP FS Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

LEP HR Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

LEPro Landesentwicklungsprogramm

LWaldG Bln Landeswaldgesetz Berlin

M

m Meter

MIV motorisierter Individualverkehr

N

NatSchG Bln Berliner Naturschutzgesetz

NHN Normalhöhennull

OPQ

ÖbVI Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und -ingenieurinnen

ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

OVG Oberverwaltungsgericht

PBefG Personenbeförderungsgesetz

PlanSiG Planungssicherstellungsgesetz

PlanZV Planzeichenverordnung

Pkw Personenkraftwagen

RST

RB Regionalbahn

RE Regionalexpress

ROG Raumordnungsgesetz

s. siehe

S. Seite

SenSBW Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenMVKU Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

SGA	Straßen- und Grünflächenamt
SPA	Special Protection Area (Vogelschutzgebiet nach der EU-Vogelschutzrichtlinie)
StEP	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm

UVW

u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche
ü.	über
VB-Plan	vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VermG Bln	Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin
vgl.	vergleiche
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz

XYZ

z. B.	zum Beispiel
Z	Ziel der Raumordnung

E ANHANG

Anhang 01 Sanierungsrahmenplan mit Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele (September 2020)