Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-218

für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendammbrücke, Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, eine Teilfläche der Breiten Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms und der Gertraudenstraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

SenStadtUm

Endfassung zur Festsetzung *(Rechtsverordnung)* **am 30. November 2016**

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 31 vom 16.12.2016, Seite 874
Zusammenfassende Erklärung

SenStadtUm

Zusammenfassende Erklärung **5**
Verordnung **151**

A. Begründung:

Übersicht:

Seite

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen **12**
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung
I.2. Beschreibung des Plangebiets
I.2.1 Stadträumliche Einbindung
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
I.2.3 Historische Entwicklung
I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand
I.2.5 Zulässigkeit von Vorhaben
I.2.5 Verkehr
I.2.6 Technische Infrastruktur
I.2.7 Denkmalschutz
I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung
I.3.2 Flächennutzungsplan
I.3.3 Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungsplan Klima
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen
I.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 3
I.3.6 Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“
I.3.7 Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“
I.3.8 Verkehrsplanung
I.3.9 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt
I.3.10 Bezirksentwicklungsplanung
I.3.11 Angrenzende Bebauungspläne
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

II. Umweltbericht **31**
II.1 Einleitung
II.2 Umweltbezogene Ausgangssituation
II.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
II.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
II.6 Zusätzliche Angaben
II.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

III. Planinhalt und Abwägung **50**
III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt
III.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
III.3 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen
III.4 Begründung der Festsetzungen
III.4.1 Art der baulichen Nutzung
III.4.2 Maß der baulichen Nutzung
III.4.3 Bauweise
III.4.4 Verkehrsflächen
III.4.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
III.4.6 Wasserflächen
III.4.7 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Immissionsschutz

SenStadtUm

III.4.8 Gestaltungsregelungen
III.4.9 Nachrichtliche Übernahmen
III.4.10 Hinweise
III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans 94
IV.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
IV.2 Auswirkungen auf den Haushaltplan und die Finanzplanung
IV.3 Verkehrliche Auswirkungen
IV.3.1 Auswirkungen auf den Kfz- Verkehr
IV.3.2 Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr
IV.3.3 Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr
IV.3.4 Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen
IV.4 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Spielplätzen
IV.4.1 Wohnfolgeeinrichtungen
IV.4.2 Kinderspielplätze
IV.5 Auswirkungen auf die geschlechts- und altersspezifischen Belange

V. Verfahren 100
V.1 Verfahren bis Ende 2014
V.2 Neuaufstellung des Bebauungsplans
V.3 Abgeordnetenhauszustimmung 150

SenStadtUm

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan I-218

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-218 werden die rechtliche Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung der Bebauung zwischen Breite Straße, Spreekanal und Gertraudenstraße geschaffen. Die gegenwärtige städtebauliche Situation auf der Spreeinsel zwischen Schloßplatz und Gertraudenstraße wird der historischen und stadträumlichen Bedeutung des Ortes nicht gerecht. Das Erscheinungsbild des Gebietes wird vor allem durch Straßenverkehrsflächen geprägt, die in den 1960er-Jahren verbreitert und damit aus dem historischen Stadtgrundriss herausgelöst wurden. Insbesondere der Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm trennt als achtspurige Verkehrsschneise die stadträumlich zusammengehörigen Bereiche von Alt-Cölln und der Fischerinsel voneinander. Das ehemalige Zentrum Alt-Cöllns mit der Petrikirche und dem Cöllnischen Rathaus ist heute stadträumlich nicht mehr erlebbar. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung baulicher Anlagen im Kerngebiet, im Mischgebiet und im Sondergebiet sowie zur Sicherung des Wohnungsbestandes, der Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie einer Fläche für Gemeinbedarf.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan I-218 stellt die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen schutzgutbezogen dar. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter durchweg keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist und zugleich eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt werden kann. Die Erweiterung der Bebauung in den bisherigen Straßenraum der Breiten Straße hinein wurde durch die Fällung von 22 Platanen vorbereitet, von denen 19 unter die Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung fielen. Der Verlust wurde durch die Neupflanzung von Straßenbäumen am Fahrbahnrand teilweise ausgeglichen.
Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wird die versiegelte Fläche im Plangebiet gegenüber dem Zustand vor Beginn bauvorbereitender Abrisse und Grabungen um 230 m² zunehmen. Die damit verbundene geringfügige Verringerung des Versickerungsvermögens und der Grundwasserneubildung ist für den Naturhaushalt kaum von Bedeutung.
Das Plangebiet ist zurzeit nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Die bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter sind bereits heute planungsrechtlich weitgehend zulässig. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind somit planungsrechtlich nicht geboten. Baumfällungen im Bauland sind nicht erforderlich. Zum Ausgleich bestehender Defizite, insbesondere bei der Ausstattung mit wohnungsnahen Grünflächen, leistet der Bebauungsplan jedoch keinen Beitrag. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, insbesondere zum Lärmschutz, zum Schutz vor Luftverunreinigungen und zur Dach- und Fassadenbegrünung keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt hat.
Im Rahmen der Erarbeitung des Planwerks Innenstadt sowie in vertiefenden Gutachten dazu wurden verschiedene Varianten für die stadträumliche Integration der Straßenräume der Breiten Straße und der Gertraudenstraße entwickelt. Unter der Prämisse des Rückbaus überdimensionierter Verkehrsflächen wurde dabei als anderweitige Planungsmöglichkeit eine Variante diskutiert, die an der Stelle des Petriplatzes einen weiteren Baublock im Sinne einer durchgängigen räumlichen Fassung der Gertraudenstraße vorsah. Diese Variante wurde u.a. aus Umweltgesichtspunkten verworfen. Das Planwerk Innenstadt sah im Sinne der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses auch eine an die Mühlendammbrücke angelagerte Bebauung vor. Der Verzicht auf diese Überbauung der Wasserflächen im Bebauungsplan I-218 ist unter Umweltaspekten positiv zu bewerten.
Im Rahmen der Planaufstellung wurde weiterhin eine von einigen Bürgern angeregte „Null-variante“ geprüft, die die zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße gelegenen Parkplätze erhalten und auch die Breite Straße in ihren Dimensionen nicht verändert hätte. Diese Variante ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Ortsbild schlechter zu bewerten, als die Konzeption

Senatsverwaltung

des Bebauungsplans, und bietet unter Umweltgesichtspunkten allenfalls geringe Vorteile aufgrund einer besseren Durchlüftungssituation.
Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 8. März 1999 für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung I-218 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin (Nr. 16) vom 1. April 1999 auf Seite 1247 bekannt gemacht. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (bzw. auf § 4c AGBauGB 1994). Durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998, sind Flächen in den (damaligen) Bezirken Mitte und Tiergarten – einschließlich des Plangebiets – zu Gebieten außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB 1994 erklärt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem im Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel".
Auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Stand November 2000 führte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13. November bis einschließlich 13. Dezember 2000 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch. Das im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellte Gebiet war gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert worden, um Fragen der Entwicklung beiderseits der Gertraudenstraße und entlang der Mühlendammbrücke im Zusammenhang untersuchen zu können. Die Erweiterung südlich der Gertraudenstraße war jedoch nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplans.
Zum Stadtraum beiderseits der Gertraudenstraße wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan geäußert:

- Kritik am geplanten Straßenrückbau wegen fehlender Alternativtrassen,
- Verzicht auf die Neubebauung südöstlich der Gertraudenstraße wegen der Überbauung von Grünflächen und geringer Abstände zur vorhandenen Bebauung,
- Verzicht auf eine Neubebauung nordwestlich der Gertraudenstraße mit Verweis auf den Verlust von Stellplätzen, die Verschattung von Wohngebäuden, die historische Abgrenzung des Petriplatzes an der Kleinen Gertraudenstraße und die Möglichkeit der Herstellung einer größeren Grünfläche,
- Verzicht auf eine Bebauung an der Mühlendammbrücke,
- Berücksichtigung der vorhandenen Straßeneinmündung der Straße Fischerinsel südöstlich der Schwimmhalle mit Verweis auf den bezirklichen Bebauungsplan I-58, der keine Wendestelle vorsehe.

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2006 nicht abgeschlossen werden konnte, wurde das Verfahren nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der durch das Europarechtsanpassungsgesetz 2004 geänderten Fassung weitergeführt. Für den Bebauungsplan I-218 wurde daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erarbeitet.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 8. April 2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 27. April 2005 gingen 26 Rückäußerungen ein, von denen 18 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Drei dieser Stellungnahmen enthalten unter anderem einen Bezug zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Alle Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung eingegangen, die Hinweise zur Umweltprüfung wurden abgearbeitet.
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert. Die Festsetzungen für das Baufeld zwischen Breite Straße und Brüderstraße wurden überarbeitet (später erneut überarbeitet). Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt, und die in den Arkadenbereichen durch Stützpfeiler eingenommene Fläche begrenzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche der Gertraudenstraße wurde in Übereinstimmung mit dem Straßenvorentwurf modifiziert, die Zweckbestimmung der Straße „Friedrichsgracht" in „Verkehrsberuhigter Bereich" geändert. Die übrigen Hinweise konnten durch Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung aufgenommen werden.
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde deutlich, dass hinsichtlich der Straßenplanung im Bereich der alten und der neuen Gertraudenbrücke noch Klärungsbedarf

Entwurf

bestand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde deshalb so geändert, dass die durch die Straßenplanung im Bereich der Gertraudenbrücke betroffenen Flächen nicht mehr Teil des Plangebiets sind und Planungsrecht für die übrigen Flächen im Plangebiet geschaffen werden kann, ohne die Entscheidung über die Straßenführung zu präjudizieren.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 8. März 1999 wurden darüber hinaus Teilflächen des Spreekanals aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um Überschneidungen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-2 für den Bereich des Spittelmarktes zu vermeiden. Demgegenüber wurde die Fläche der Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke in den Geltungsbereich einbezogen, um im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die (später verworfene) Möglichkeit einer Überbauung der Wasserfläche prüfen zu können. Weiterhin wurde im Nordwesten die gesamte geplante Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse in den Geltungsbereich einbezogen, um die Voraussetzungen für einen entsprechenden Umbau dieser Straßen zu schaffen.
Die Änderung des Geltungsbereichs wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 10. November 2005 beschlossen und im Amtsblatt für Berlin (Nr. 57) vom 18. November 2005 auf Seite 4317 öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan I-218 lag vom 28. November 2005 bis einschließlich 28. Dezember 2005 im Dienstgebäude Behrenstraße 42 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung öffentlich aus. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung auch im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (Nr. 57) vom 18. November 2005 auf Seite 4318 bekannt gemacht. Bis zum 20. Januar 2006 gingen sieben Rückäußerungen ein. Weiterhin haben der Frauenbeirat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Frauenbeirat für Stadtplanung im Bezirk Mitte eine Stellungnahme abgegeben.
Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen waren keine Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise, die sich auf Ausführungen und Formulierungen der Auslegungsbegründung bezogen; wurden - soweit zutreffend - in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.
Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 2. Dezember 2005 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 24. Januar 2006 gingen 24 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde.
Für die Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs, die in dem Deckblatt vom 30. November 2006 enthalten sind (und in die Neuzeichnung des Bebauungsplans vom 3. September 2009 eingearbeitet wurden), wurde im Dezember 2006 ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, konnte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Dabei konnte auf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden, da diese nicht von den Änderungen betroffen war. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine auf zwei Wochen verkürzte Beteiligungsfrist eingeräumt. Die zunächst von der Vattenfall Europe Berlin AG vorgebrachten Bedenken bezüglich des Abstandes des Baufeldes MK_4 zur Fernwärmeleitung in der Breiten Straße konnten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgeräumt werden. Daneben wurden keine weiteren Einwände zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht.
Am 1. September 2009 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die vollständige Einbeziehung der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse in den Geltungsbereich sowie die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße südöstlich des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK_3 beschlossen und im

Senatsverwaltung

Amtsblatt für Berlin vom 4. September 2009 öffentlich bekannt gemacht. Zugleich wurde beschlossen, den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans I-205 um die bisher einbezogenen Teilflächen der Sperlingsgasse und der Neumannsgasse zu reduzieren.
Der Bebauungsplanentwurf vom 10. November 2005, geändert durch das Deckblatt vom 30. November 2006, wurde nach Abschluss des oben genannten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens in Teilen ergänzt und geändert. Der somit in wesentlichen Punkten geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans I-218 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 14. September 2009 bis zum 14. Oktober 2009 im Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einem neuen Plandokument erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung auch im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 4. September 2009 (Seite 2187) bekannt gemacht.
Bis zum 21. Dezember 2009 gingen 40 Rückäußerungen ein. Stellungnahmen, die auf eine Änderung der Planung abzielten, bezogen sich auf die Sachverhalte - Geltungsbereich, Art der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Maß der Nutzung, Petriplatz, Breite Straße sowie verkehrliche Belange, Denkmalschutz, Grünflächen und Gestaltung - und wurden in die Abwägung eingestellt. Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden mit Schreiben vom 18. September 2009 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut eingeholt.
Bis zum 21. Dezember 2009 gingen insgesamt 30 Rückäußerungen ein, von denen 26 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Stellungnahmen, die eine Änderung der Planinhalte zum Gegenstand hatten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde das Plandokument des Bebauungsplans (durch Deckblatt vom 22. Februar 2010) in einzelnen Punkten geändert.

Zur Einfügung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Vorbereitung eines Gehrechts für die Tunnelverbindung zwischen Marstall und zukünftigem Humboldtforum wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt vom 22. Februar 2010 geändert (bei Neuaufstellung des Bebauungsplans wieder entfallen). In dem Deckblatt wurden weiterhin die nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Denkmalbereichs an der Friedrichsgracht korrigiert, die Denkmaleigenschaft der Mühlendammschleuse sowie die Signatur für die Mühlendammbrücke ergänzt und die in der Plangrundlage schlecht lesbaren Hausnummern und Bestands-Geschosszahlen hervorgehoben. Da die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührte und die Öffentlichkeit nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2, 3 und 4 BauGB die Beteiligung auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2010 über die beabsichtigte Änderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen aufgefordert. Bis zum 11. März 2010 gingen keine Stellungnahmen ein, die Anregungen oder Bedenken zu der vorgesehenen Planänderung zum Gegenstand hatten.
Zur Berücksichtigung von veränderten Planungszielen für die Grundstücke Scharrenstraße 10 und 11, Friedrichsgracht 56 und 58, Sperlingsgasse 1 (Flurstücke 114, 268, 270, 272, 338, 340 und 544) und Brüderstraße 13 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in dem durch die Scharrenstraße, die Breite Straße, die Sperlingsgasse und die Friedrichsgracht begrenzten Baublock durch ein zweites Deckblatt (vom 3. Februar 2011) geändert:
Anstelle der bis dahin im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet in den Blockinnenbereich hinein wurde darin eine Aufstockung um ein Nicht-Vollgeschoss bis zu einer Höhe von 22,5 m ermöglicht, unter der Bedingung, dass Bauteile, deren Oberkante das Maß von 20,0 m über Gehweg überschreitet, um mindestens 1,5 m hinter die straßen- und hofseitigen Baugrenzen zurückzusetzen sind. Damit sollte eine Beeinträchtigung der umliegenden Straßenräume und Freiflächen durch die höheren Bauteile vermieden werden. (Die Aufstockung wurde in den Jahren 2012/13 realisiert).

Im Gegenzug wurden die hofseitigen Baugrenzen an den nördlichen und südlichen Blockrändern an die Bestandssituation angepasst. Die im Bebauungsplanentwurf bis dahin ermöglichte Erweiterung der Randbebauung in den Blockinnenbereich hinein entfiel für den Bauteil entlang der Scharrenstraße vollständig, für den Bauteil entlang der Sperlingsgasse wurde sie auf einen 25,0 m langen und 2,0 m breiten Bereich, in dem Südbalkone ermöglicht werden sollen, eingeschränkt.
Auf dem Grundstück Brüderstraße 10 (Flurstück 115) und im westlich anschließenden Teil des Grundstücks Sperlingsgasse 1 (Flurstück 340) wurde über die bisherigen Festsetzungen hinaus eine 5,0 m tiefe Brandwandbebauung ermöglicht. Durch die Möglichkeit einer Ergänzung um Funktionsräume und Fluchttreppen, die innerhalb der vorhandenen Bebauung („Galgenhaus“) nicht ohne Beeinträchtigung des Denkmalschutzes untergebracht werden können, sollten die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Nachnutzung und den langfristigen Erhalt des Gebäudes im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes verbessert werden. Zugleich ist es Ziel, die den Wohnungen vorgelagerte hohe Brandwand abzudecken. Die für die Ergänzungsbebauung festgesetzte Oberkante von 17,0 m entspricht der Höhe dieser Brandwand. Da Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt waren, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 3. Februar 2011 über die beabsichtigten Änderungen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen aufgefordert.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplanentwurf vom 3. September 2009 mit den Deckblättern vom 22. Februar 2010 und 3. Februar 2011 am 9. Juni 2011 zugestimmt. Damit war bei der Prüfung von Vorhaben nunmehr auf der Grundlage § 33 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Dies betraf Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet MI_3 und im Kerngebiet MK_4. Auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB wurde für die Errichtung eines Hotels am Petriplatz, Scharrenstraße, Flurstück 737 im Juli 2014 das Vorliegen der Voraussetzungen der Planreife bestätigt Der Bebauungsplan konnte jedoch nicht festgesetzt werden, da sich zwischenzeitlich die Planungen für ein Religiöses Zentrum am Standort der früheren Petrikirche soweit konkretisiert hatten, dass in einem weiteren Schritt eine diesbezügliche Änderung der Planungsziele zu prüfen war. Aus dem Änderungserfordernis ergab sich eine Wiederholung von Verfahrensschritten.
Nach Änderung der Planungsziele wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit neuer Planzeichnung mit Stand vom 7. August 2014 erneut beteiligt. Nach dem Beschluss zur Neueinleitung des Bebauungsplans werden diese Beteiligung sowie auch die vorhergehenden als frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15. August 2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 30. September 2014 gingen 32 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden in die Abwägung eingestellt.
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 20. April 2015 die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans I-218 gemäß § 25d BauNVO 2013 beschlossen. Somit ist nunmehr die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I.S. 1548) im weiteren Verfahren anzuwenden.
Von der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt ist. Ebenso wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, da bereits im bisherigen Verfahren die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt wurden.

Internetversion

Gegenüber dem im November 2014 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden versandten Planungsstand enthält der Bebauungsplanentwurf, der Gegenstand der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung war, die folgenden wesentlichen Änderungen:

- Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Bet- und Lehrhaus“ in „Religiöses Zentrum“, Anpassung der dazugehörigen textlichen Festsetzung,
- Berücksichtigung der unter der Platzfläche des Petriplatzes gelegenen archäologischen Funde statt in einer textlichen Festsetzung nun in einer Nebenzeichnung, die die Unterbaubarkeit ermöglicht,
- Streichung der textlichen Festsetzung zum Staffelgeschoss im WA, stattdessen (weitgehend inhaltsgleiche) Festsetzung über Baugrenzen,
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur abschirmenden Randbebauung,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung um die Nichtanrechenbarkeit von bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätzen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zu den Arkadenflächen um eine Mindestdurchgangsbreite von 4,0 m,
- Ergänzung der „Wegerechte“ auf der privaten Verkehrsfläche um Rechte zugunsten der jeweils benachbarten Grundstückseigentümer,
- Wegfall der Festsetzung einer unterirdischen Verbindung zwischen dem Humboldtforum und der Fläche für Gemeinbedarf,
- Konkretisierung und Differenzierung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11. bzw. 24. Juni 2015 von der Planung mit Stand vom 28. Mai 2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. Juli 2015 aufgefordert. Bis zum 31. Juli 2015 gingen 34 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Planinhalte erforderlich wurde. Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden in die Abwägung eingestellt.
Der Bebauungsplan I-218 vom 28. Mai 2015 hat, nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 5. Juni 2015 auf Seite 1221 sowie Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Juni bis einschließlich 15. Juli 2015 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, öffentlich ausgelegen. Die Arten der umweltbezogenen Informationen, die verfügbar sind, wurden in der Bekanntmachung benannt. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch die Veröffentlichung einer Anzeige am 12. Juni 2015 in der Berliner Zeitung hingewiesen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Stellungnahmen zu übermitteln. Bis zum 15. Juli 2015 gingen 18 Stellungnahmen sowie die Mitschrift eines Kiezgesprächs vom 16. Juni 2015 ein, die ebenfalls als Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewertet wird. Die vorgebrachten Stellungnahmen, soweit sie sich auf Gegenstände der Bebauungsplanung beziehen, wurden zusammengefasst und abgewogen.
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan betrafen im Wesentlichen den Städtebau und die Gestaltung, das religiöse Zentrum auf dem Petriplatz, die Abstandsflächen zwischen der Bebauung im MK_5 und der künftigen Bebauung westlich der Breiten Straße sowie entlang der Scharrenstraße, die Durchwegung im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße, die Lärmbelastung und die Belastung mit Luftschadstoffen, die Breite der Arkaden in Verbindung mit der Fußgängerführung sowie die Berücksichtigung der Bodendenkmale. Die Verschattungssituation ist im Plangebiet untersucht wurden. Der Hinweis auf die Bodendenkmale wurde auf dem Deckblatt nachrichtlich übernommen. Bezüglich des Lärmschutzes und zur Berücksichtigung der Luftschadstoffe trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.

Senatsbau.de

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-218 vom 28. Mai 2015 mit Deckblatt vom 18. Dezember 2015 am 12. Mai 2016 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Berlin, den 30. November 2016

Andreas G e i s e l

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die gegenwärtige städtebauliche Situation auf der Spreeinsel zwischen Schloßplatz und Gertraudenstraße wird der historischen und stadträumlichen Bedeutung des Ortes nicht gerecht. Das Erscheinungsbild des Gebietes wird vor allem durch Straßenverkehrsflächen geprägt, die in den 1960er-Jahren verbreitert und damit aus dem historischen Stadtgrundriss herausgelöst wurden. Insbesondere der Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm trennt als achtspurige Verkehrsschneise die stadträumlich zusammengehörigen Bereiche von Alt-Cölln und der Fischerinsel voneinander. Das ehemalige Zentrum Alt-Cöllns mit der Petrikirche und dem Cöllnischen Rathaus ist heute stadträumlich nicht mehr erlebbar.

Auch die ursprünglich das Zentrum Alt-Cöllns mit dem Schloßplatz verbindende Breite Straße stellt sich nach der bereits erfolgten Neugestaltung noch als im Hinblick auf seine historische Bedeutung und erhaltene historische Randbebauung überdimensionierter Straßenraum dar. Die auf der Südwestseite dieser Straße gelegene Bürobebauung des ehemaligen DDR-Bauministeriums, die nach der Wiedervereinigung zunächst von Bundesbehörden genutzt wurde, wurde in Teilen bereits abgerissen, um eine der stadträumlichen Situation angemessene Nachnutzung zu ermöglichen.

Bereits der prämierte Entwurf des 1994 für die Spreeinsel durchgeführten internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbs strebte für das Plangebiet eine Rückgewinnung des Stadtraumes an und sah den Rückbau der Breiten Straße, die räumliche Fassung der Gertraudenstraße sowie die Rekonstruktion des Petriplatzes vor. Diese Grundideen wurden im Planwerk Innenstadt von 1999 und im Planwerk Innere Stadt 2011 aufgenommen und weiterentwickelt, ihre Umsetzung ist auf der Grundlage des gegenwärtigen Planungsrechts jedoch nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsinhalte ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 166 Abs. 1 BauGB aufgrund der Lage des Plangebietes im Gebiet der mit Verordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74), erforderlich.

Ein unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die fortgeschrittenen Planungen für den Baublock westlich der Breiten Straße. Hier wurde zum einen durch den Straßenrückbau und zum anderen durch die Nutzungsaufgabe großer Teile der bestehenden Verwaltungsgebäude eine neue Planungskonzeption erforderlich, die im Rahmen eines 2008 durchgeführten Gutachterverfahrens erarbeitet wurde. Ergebnis war ein verwaltungsintern abgestimmtes und im Rahmen des Planwerks Innere Stadt vom Senat zustimmend zur Kenntnis genommenes städtebauliches Konzept, dessen Umsetzung durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Auch für den Bereich des ehemaligen Parkplatzes zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße liegt eine in diesem Rahmen neu abgestimmte Konzeption vor, deren Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt. Planungsziele für diesen Bereich sind die Realisierung eines Archäologischen Besucherzentrums unter Einbindung wichtiger archäologischer Funde sowie eines interreligiösen Kultur- und Religionshauses an der Stelle der historischen Petrikirche.

I.2 Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Süden des heutigen Bezirks Mitte. Historisch gehört er zum ursprünglichen Siedlungskern von Cölln, stadträumlich ist er Teil der durch die Spreearme umschlossenen Spreeinsel.

Die stadträumliche Bedeutung des Plangebietes resultiert vor allem aus seiner gesamtstädtisch bedeutsamen Lage im Zentrum Berlins und der besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung im Kern der historischen Altstadt. Durch die mögliche Aktivierung untergenutzter Flächen für die neue innerstädtische Nutzung kommt dem Bereich darüber hinaus eine große Bedeutung als gesamtstädtisch relevantes Potenzial der Innenentwicklung zu.

Senatsverwaltung

Der Straßenzug Leipziger Straße - Spittelmarkt - Gertraudenstraße - Mühlendamm besitzt über die verkehrliche Funktion hinaus auch eine wichtige stadträumliche Funktion, als Bindeglied zwischen dem Bereich um dem Alexanderplatz, dem historischen Stadtzentrum, der Friedrichstadt und dem Zentrumsbereich um den Potsdamer Platz. Die heutige städtebauliche Gestalt mit verkehrsdominierten Straßenräumen wird dieser Bedeutung nicht gerecht. Der Straßenzug wirkt zugleich als Barriere zwischen dem eher städtisch geprägten Bereich rund um die Breite Straße und dem Wohnquartier der Fischerinsel.
Funktional wird das Plangebiet sowohl durch seine Wohnnutzung als auch durch gesamtstädtisch bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen und hauptstadtbezogene Nutzungen geprägt.
Wegen seiner ehemaligen Funktion als Keimzelle der Stadt und durch die erhaltenen authentischen archäologischen und baulichen Zeugen verschiedener Phasen der Stadtgeschichte kommt dem Bereich auch eine wichtige stadthistorische und touristische Bedeutung zu. Im Gegensatz zum nahen Nikolaiviertel kann es diese Rolle bisher aber kaum ausfüllen. Die historischen Zeitzeugen wie das Ribbeckhaus und der Marstall, die Stadthäuser an der Brüderstraße, die Fundamente der Cöllnischen Lateinschule und der Denkmalbereich an der Gertraudenbrücke liegen isoliert und ohne Bezug zueinander. Auch der historische Stadtzusammenhang auf der Spreeinsel, über das zukünftige Humboldtforum zur Museumsinsel, ist nicht mehr nachvollziehbar.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Schloßplatz, die Rathausbrücke, das Spreeufer, den Mühlendamm, die Gertraudenstraße, den Spreekanal, die Sperlingsgasse, die Neumannsgasse und die Breite Straße. Nördlich des Plangebiets entsteht das Humboldtforum in der Kubatur des ehemaligen Berliner Schlosses. Im Nordwesten grenzt der Park des ehemaligen Staatsratsgebäudes der DDR, heute Sitz einer privaten Bildungseinrichtung, an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets liegen die in einem Grünraum eingebetteten Wohnhochhäuser der Fischerinsel.
Die Geltungsbereichsgrenze folgt im Südosten der Abgrenzung der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" und damit zugleich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen der anschließenden bezirklichen Bebauungspläne I-58a und I-58b. Gegenüber der im Aufstellungsbeschluss festgelegten Abgrenzung ist jedoch die südwestliche Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße auf einer Länge von etwa 140 m aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, da eine endgültige Entscheidung über die zukünftige Verkehrsführung im Bereich der alten und der neuen Gertraudenbrücke noch aussteht. Der Bebauungsplan I-218 soll diese Entscheidung nicht vorwegnehmen, sondern Planungssicherheit für Baugebiete nördlich der Gertraudenstraße schaffen, die von der zukünftigen Verkehrsführung nicht unmittelbar berührt sind.
Die Grundstücke Breite Straße 30 bis 37 und Brüderstraße 10 und 12 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der ehemaligen Parkplatzfläche zwischen Scharren- und Gertraudenstraße befinden sich weitgehend im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Brüderstraße 10 wurde in Erbbaurecht verpachtet, das Grundstück Gertraudenstraße 1-7 an einen privaten Investor verkauft. Das Grundstück Brüderstraße 13 wurde an die Stiftung Denkmalschutz übertragen. Der Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ist Eigentümer der Grundstücke im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße. Die Wohngrundstücke im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht sind im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Mitte sowie einer privaten Eigentümergemeinschaft. Weitere Grundstückseigentümer sind die Gemeinde St. Petri (Friedrichsgracht 53-55), der Freistaat Sachsen (Brüderstraße 11-12) sowie der Deutsche Industrie- und Handelstag (Breite Straße 29). Die Angaben zu den Eigentumsverhältnissen mit Stand April 2014 werden im weiteren Verfahren nach dem Stand des aktuellen Grundstücksverzeichnisses nachgeführt, das dem Bebauungsplan beigefügt wird.

Senatsvorlage

I.2.3 Historische Entwicklung

Die Spreeinsel ist einer der Ursprungsorte der Stadt Berlin. Bereits in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts erfolgte am Übergang über den sumpfigen Unterlauf der Spree die Doppelgründung der beiden Warenumschlags- und Handelsplätze Berlin und Cölln. Die Erhebung zur Residenzstadt des Kurfürstentums Brandenburg und die Anlage des Schlossbezirks unmittelbar nördlich des Siedlungskerns von Cölln waren prägend für die weitere Entwicklung der Stadt. Im Stadtgrundriss bildete die den Fluss querende alte Handelsstraße, die spätere Gertraudenstraße, die Hauptbezugslinie für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Den westlichen Abschluss bildeten das Gertraudentor und die Gertraudenbrücke über den westlichen Spreearm, im Osten führte der Mühlendamm hinüber nach Alt-Berlin.

Bereits im 13. Jahrhundert entstanden auf der nördlichen Seite der Gertraudenstraße der Cöllnische (Fisch-)Markt, das Cöllnische Rathaus und die erste Petrikirche. Markt, Rathaus und Kirche kennzeichneten den städtischen Mittelpunkt Cöllns, auf sie waren sowohl das durch die Breite Straße und die Brüderstraße geprägte Petriviertel nördlich der Gertraudenstraße als auch die Bebauung der südlich anschließenden Fischerinsel ausgerichtet.

Die Breite Straße entwickelte sich nach der Errichtung des Schlosses zur vornehmsten Straße der Residenzstadt. Der einzige erhaltene Spätrenaissancebau Berlins, das Ribbeckhaus, sowie der benachbarte Alte Marstall vermitteln einen Eindruck von dem früheren repräsentativen Charakter dieser Straße. In der Brüderstraße, der ehemaligen Verbindung zwischen Petriplatz und Schloßplatz, sind das so genannte Galgenhaus (Nr. 10) sowie das spätere Nikolaihaus (Nr. 13) Zeugen der Wohnkultur des hier seit dem 17. Jahrhundert ansässigen Hofbeamtentums. Im 19. Jahrhundert wandelte sich die Breite Straße zu einer Geschäftsstraße. Aus dem ursprünglich reinen Wohnquartier Petriviertel wurde ein Geschäftsviertel mit teils großstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen, aber auch noch erheblichen Wohnanteilen. Die bauliche Entwicklung vollzog sich auch jetzt noch weitgehend innerhalb der schon im Mittelalter angelegten Block- und Parzellenstrukturen. Lediglich das Kaufhaus Hertzog (Scharrenstraße / Ecke Brüderstraße) entwickelte sich aus kleinen Anfängen zu einem großmaßstäblichen Warenhauskomplex, der bis 1930 fast den gesamten Block sowie Teile des kleineren Baublocks südlich der Scharrenstraße einnahm. Nach den umfangreichen Kriegszerstörungen wurde von dem gesamten Komplex lediglich der heute vorhandene Gebäudeteil in vereinfachter Form wiederaufgebaut.

An der Gertraudenstraße stand bis zum Ende des 14. Jahrhunderts eine Feldsteinkirche (St. Petri). Die nachfolgende Backsteinhallenkirche wurde 1730 durch einen Barockbau ersetzt, der 1809 abbrannte. Der zwischenzeitlich mit Linden bepflanzte Petriplatz wurde 1850 erneut mit einer Kirche bebaut, deren kriegszerstörte Ruine mit ihren schlank aufragenden neugotischen Türmen erst zwischen 1960 und 1964 abgetragen wurde.

Das bis zum 14. Jahrhundert entstandene, in den nachfolgenden Jahrhunderten stark verdichtete städtische Gefüge blieb bis zu den Zerstörungen des 2. Weltkriegs in den Grundzügen erhalten. Die Stadtplanung der Nachkriegszeit griff diese Grundstruktur jedoch nur ansatzweise wieder auf: Die Gertraudenstraße und die Breite Straße wurden in den 60er Jahren stark aufgeweitet, neben der erhaltenen (alten) Gertraudenbrücke von 1894 wurde ein sehr viel breiterer Brückenneubau errichtet. Auf der Westseite der Breiten Straße entstand im Anschluss an das Staatsratsgebäude ein Verwaltungsgebäude für das Bauministerium der DDR. Im Block zwischen Brüderstraße und Spreekanal wurden die erhaltenen bürgerlichen Wohnhäuser durch eine Blockrand-Wohnbebauung mit großzügigem Innenhof ergänzt. Anfang der 70er-Jahre wurde die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Fischerinsel vollständig beräumt und mit frei in einem Grünraum stehenden 18- bis 21-geschossigen Wohnhochhäusern und eingeschossigen Pavillonbauten bebaut.

I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

I.2.4.1 Bebauungsstruktur

(a) Beiderseits von Gertraudenstraße und Mühlendamm

Der Straßenzug Gertraudenstraße - Mühlendamm trennt als achtspurige Verkehrsschneise die stadträumlich zusammengehörigen Bereiche Petriviertel und Fischerinsel. Eine Randbebauung ist hier nur punktuell vorhanden. An der Gertraudenbrücke besetzt das Ende des 19. Jahrhunderts entstandene fünfgeschossige repräsentative Geschäftsgebäude Gertraudenstraße

10 - 12 die Zufahrt zur Spreeinsel und überragt die kleinmaßstäblichen Nachbarhäuser der nördlichen Blockhälfte. An der Mühlendammbrücke markiert der siebengeschossige Neubau des Hauses der Deutschen Wirtschaft die Zufahrt zur Spreeinsel. Zwischen diesen „Eckpfeilern“ liegen ausgedehnte freigeräumte Flächen; bis vor kurzem bestimmten hier noch Parkplätze sowie das inzwischen abgerissene Eckgebäude des früheren DDR-Bauministeriums das Bild der nordwestlichen Straßenseite.
Südöstlich der Gertraudenstraße wird das Stadtbild durch die Hochhausbebauung der Fischerinsel mit der zur Gertraudenstraße vorgelagerten Schwimmhalle und durch Abstandsgrün geprägt; in einem Teilabschnitt ist mit der Errichtung eines sieben- bis achtgeschossigen Baublocks eine neue Raumkante entstanden.

(b) Nördlich der Scharrenstraße zwischen Spree und Spreekanal
Die hinsichtlich der Fahrbahnbreite bereits umgebaute Breite Straße weist auf ihrer Nordostseite, auf der Südwestseite dagegen nur noch abschnittsweise eine geschlossene Randbebauung auf; mit über 50 m wirkt der Straßenraum im Verhältnis zur Bebauung übermäßig breit.
Die nordöstliche Straßenseite wird durch eine in großen Teilen erhaltene bzw. in den 1950er und 60er Jahren wieder aufgebaute historische Bebauung geprägt. Vom Schloßplatz ausgehend reihen sich hier mit dem Neuen Marstall, dem Alten Marstall und dem Ribbeck Haus mehrere Gebäude von besonderer bau- und stadtgeschichtlicher Bedeutung aneinander. Auch das daran anschließende Gebäude der Zentral- und Landesbibliothek steht als charakteristischer Funktionsbau der 60er-Jahre unter Denkmalschutz, das südlich anschließende, um 1900 entstandene Gebäude ist ebenfalls Teil dieses Denkmalbereichs. Den Abschluss zum Mühlendamm bildet der in den 90er Jahren entstandene Neubau der Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft. Die rückwärtige Bebauung des Blocks reicht auf fast der gesamten Länge bis an die Wasserfläche der Spree heran.
Dieser abwechslungsreichen und architektonisch interessanten Bebauung steht ein in den 1960er Jahren für das Bauministerium der DDR errichtetes, inzwischen überwiegend beseitigtes sechsgeschossiges Bürogebäude gegenüber, das die Neumannsgasse oberhalb des zweiten Vollgeschosses mit einem Verbindungsbauwerk überbrückt und sich vor dem Teilabriss bis zur Scharrenstraße erstreckte. Dieser Gebäudekomplex nahm nahezu die gesamte Fläche des Baublocks ein. Lediglich an der Ecke Brüderstraße / Scharrenstraße ist noch ein Anfang des 20. Jahrhunderts entstandener, denkmalgeschützter Bauteil des ehemaligen Kaufhauses Hertzog erhalten.
Auf der gegenüberliegenden Seite der Brüderstraße geben das so genannte Galgenhaus in der Brüderstraße 10, das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus in der Brüderstraße 11/12 und das Nicolai-Haus in der Brüderstraße 13 Zeugnis von der früheren Bedeutung dieser Straße als Teil eines bürgerlichen Wohn- und Geschäftsviertels. Der Rest dieses bis an die Straße „Friedrichsgracht“ entlang des Spreekanals reichenden Baublocks wird durch eine in den 1960er Jahren entstandene sechsgeschossige, kürzlich in Teilen um ein zurückgesetztes siebtes Geschoss ergänzte Wohnbebauung mit mehr als 500 überwiegend kleinen Wohnungen geprägt, die einen großen begrünten Hofbereich umfasst. An der Friedrichsgracht setzt sich das 1886 errichtete denkmalgeschützte Gemeindehaus St. Petri von den Rasterfassaden der beidseitig angrenzenden 60er-Jahre-Bebauung ab.

I.2.4.2 Nutzungsstruktur
Die Nutzungsstruktur im nördlichen Teil des Plangebietes wird geprägt durch Gemeinbedarfs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen auf der nordöstlichen Seite der Breiten Straße. Eine wichtige Nutzung stellt hier die Zentral- und Landesbibliothek dar, die neben ihrem Haupthaus (Breite Straße 32 - 34) auch im angrenzenden Ribbeckhaus und in Teilen des Neuen Marstalls untergebracht ist. Der Neue Marstall am Schloßplatz ist in den vergangenen Jahren für eine Nutzung durch die Hochschule für Musik umgebaut worden. Im südlichen Bereich des zwischen Spree und Breiter Straße gelegenen Blockes befindet sich ein siebengeschossiger Neubau, in dem Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft ihren Sitz haben.
Die noch erhaltenen Bauteile der westlich der Breiten Straße zwischen Neumannsgasse und Scharrenstraße gelegenen früheren Ministerialgebäude der DDR werden gegenwärtig durch

Senatsbau

Bundesbehörden genutzt. Der an der Ecke Brüderstraße / Scharrenstraße gelegene Gebäudeteil des ehemaligen Kaufhauses Hertzog steht seit Jahren leer.
Der Baublock zwischen Friedrichsgracht und Brüderstraße wird vor allem durch Wohnungen geprägt. Das Gebäude Brüderstraße 11 - 12 dient heute der Sächsischen Landesvertretung, die Nachbarhäuser Brüderstraße 10 (Galgenhaus) und 13 (Nicolai-Haus) wurden bisher durch die Stiftung Stadtmuseum Berlin genutzt.
Die zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße gelegenen Gebäude des Denkmalbereichs am Spreekanal werden für Wohnen, Büros und Einzelhandel sowie durch eine Gaststätte genutzt.

I.2.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist zurzeit nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

I.2.6 Verkehr

(a) Öffentliche Verkehrsmittel

Die U-Bahnhöfe Spittelmarkt und Märkisches Museum der Linie U2 sind vom Zentrum des Plangebietes etwa 350 m bzw. 450 m entfernt. Die Entfernung zum S-Bahn- und Regionalbahnhof Alexanderplatz liegt bei gut 1000 m. Das Plangebiet wird darüber hinaus durch Buslinien im Zuge Mühlendamm - Gertraudenstraße und Breite Straße - Fischerinsel bedient.

(b) Individualverkehr

Der Straßenzug Mühlendamm - Gertraudenstraße ist Teil der Bundesstraße B1 und im Stadtentwicklungsplan Verkehr als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) ausgewiesen; eine Abstufung (Festlegung der seitlichen Begrenzung (Abstufung) einer Bundesfernstraße – Ortsdurchfahrt – gemäß § 5 Absatz 3a in Verbindung mit § 2 Absatz 6 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)) ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr durch Bekanntmachung vom 2. Februar 2016 (ABl. S. 297) vor Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt. Die Straße ist mit einer Gesamtbreite von 42 - 45 m, richtungsgetrennten Fahrbahnen, drei Fahrstreifen je Richtung, zusätzlichen Park- bzw. Bussonderstreifen und Abbiegespuren im Knotenbereich Breite Straße / Fischerinsel sehr großzügig dimensioniert. Die Kfz-Belastung liegt bei rund 67.000 Kfz/Werktag westlich und etwa 70.000 Kfz/Werktag östlich des Knotens Breite Straße / Fischerinsel (Zählung 2009). Separate Radwege sind hier nicht vorhanden, die Radfahrer können jedoch die Busspur mitbenutzen.
Die Gehwege sind mit 6 - 7 m ausreichend breit, jedoch von der Umfeldqualität her unattraktiv. Im Westen steht die alte Gertraudenbrücke in voller Breite für den Fußgängerverkehr zur Verfügung. Lichtsignalgesteuerte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind am Knoten Breite Straße / Fischerinsel vorhanden. Die neue Gertraudenbrücke kann im Zuge des Uferweges unterquert werden (Treppen- und Rampenzugänge). Im Übrigen stellt der Straßenzug durch seine Breite und Verkehrsbelastung eine starke Barriere für den Fußgänger-Querverkehr dar.
Der Straßenzug (Französische Straße -) Breite Straße - Fischerinsel ist im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen. Seine verkehrliche Bedeutung beruht vor allem auf der Funktion als Ost-West-Verbindung durch die westliche Innenstadt (auch als Ausweichroute bei Sperrung Unter den Linden) und Anbindung der Luisenstadt jenseits der Fischerinsel. Die Kfz-Belastung lag 2009 bei knapp 9.200 Kfz/Werktag. Die Fahrbahn der Breiten Straße weist nach dem 2009 abgeschlossenen Umbau eine Breite von 14,5 m (ein Fahrstreifen je Richtung, abmarkierte Radfahrstreifen, seitliche Parkstreifen) auf. Die Gehwege sind mit im Schnitt etwa 7 m (Nordostseite) und 5,5 m (Südwestseite) ausreichend breit, die verbleibende, etwa 28 m breite Restfläche bis zur Bestandsbebauung des früheren Bauministeriums wird für die Verkehrsfunktion nicht mehr benötigt.
Die übrigen Straßen im Plangebiet haben keine übergeordnete Verbindungsfunktion und sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

(c) Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind nur in sehr geringem Umfang Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden. Lediglich der Neubau des Hauses der Wirtschaft weist eine größere Tiefgarage auf. Zwischen

Scharrenstraße und Gertraudenstraße waren bis zum Beginn der archäologischen Grabungen 2007 zwei größere öffentlich zugängliche Parkplätze mit zusammen etwa 130 Stellplätzen vorhanden. Mit Ausnahme der Gertraudenstraße kann entlang der öffentlichen Straßenräume einseitig, in der Brüderstraße und der Breiten Straße beidseitig geparkt werden. Das gesamte Plangebiet ist Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone.

I.2.7 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für den Umbau sämtlicher Straßen im Plangebiet sowie für die Neukonzeption des Straßenzuges Mühlendamm – Gertraudenstraße wurde der unterirdische Leitungsbestand detailliert erfasst. Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans I-218 war insbesondere die starke Bündelung auch übergeordneter Leitungstrassen im nördlichen Gehwegbereich der Gertraudenstraße von Bedeutung. Die geplante Überbauung von Teilflächen dieses Bereichs machte eine Umverlegung von Leitungen notwendig, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bereits durchgeführt wurde.
In der Breiten Straße verläuft eine Fernwärmetrasse der Vattenfall Europe AG mit der Nennweite 2xDN600, die durch das geplante Mischgebiet MI 1 tangiert wird. Eine Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass die Fernwärmeleitung mit vertretbarem Aufwand in das Kellergeschoss einer Eckbebauung integriert werden kann. Da die Fernwärmetrasse bereits vorhanden ist, hat sie Bestandsschutz und ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Ein Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich. Das Land Berlin ist zudem Eigentümer dieser Flächen, und gewährleistet eine Berücksichtigung der Leitung im Rahmen der künftigen Bebauung. Dies wird bei Veräußerung an Dritte im Rahmen des Kaufvertrages geregelt werden.

I.2.8 Denkmalschutz

I.2.8.1 Denkmalliste

In der Denkmalliste des Landes Berlin werden die folgenden im Plangebiet gelegenen Orte und Gebäude als geschützte Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale aufgeführt:

Denkmalbereiche (Ensembles)

- Breite Straße 30-37 / Schloßplatz 7
- Gertraudenstraße 10-12, Friedrichsgracht 50 und 53-55, Kleine Gertraudenstraße 3-5, Oberwasserstraße und Scharrenstraße 16A-17

Baudenkmale

Schloßplatz 7 / Breite Straße 37 und Breite Straße 30–31 (Neuer Marstall mit Quergebäude an der Spree und Wohnhaus an der Breiten Straße)

- Breite Straße 36 (Alter Marstall)
- Breite Straße 35 (Ribbeck-Haus)
- Breite Straße 32-34 (Zentral- und Landesbibliothek)
- Brüderstraße 10 („Galgenhaus“)
- Brüderstraße 11/12 (Wohn- und Geschäftshaus)
- Brüderstraße 13 (Nicolai-Haus)
- Brüderstraße 26 / Ecke Scharrenstraße (ehem. Kaufhaus Hertzog)
- Gertraudenstraße 10-12 (Geschäftsgebäude)
- Friedrichsgracht 53-55 (Gemeindehaus St. Petri)
- Mühlendammschleuse (Teilfläche im Plangebiet)

Bodendenkmal

- Petriplatz, mehrere Bauphasen der Petrikirche, Friedhof, 13. Jahrhundert bis Neuzeit

Im Folgenden werden die denkmalgeschützten Anlagen näher erläutert:

I.2.8.2 Denkmalbereich Breite Straße

Am nördlichen Ende der Breiten Straße ist der Neue Marstall (Schloßplatz 7) das letzte aus der Kaiserzeit erhaltene Bauwerk auf der Südseite des ehemaligen Schlossareals. Der 1896 - 1901 vom Hofbaurat Ernst von Ihne errichtete neobarocke viergeschossige Sandsteinbau umfasst mit dem lang gestreckten Spreeflügel und drei Innenhöfen kammartig die älteren Gebäude an der Breiten Straße: den alten Marstall und das Ribbeckhaus sowie ursprünglich auch die im Krieg

zerstörte Ritterakademie. Der wilhelminische Repräsentationsbau ist in seinem heutigen Erscheinungsbild geprägt durch die Neugestaltung im Zuge des Wiederaufbaus von 1950 - 54 und 1961 - 65. An der Breiten Straße erhielt die ursprünglich dreiachsige Fassade 1952 zwei zusätzliche Achsen. Als Hauptwerk der wilhelminischen Staatsarchitektur ist der Neue Marstall von großer Bedeutung für die Berliner Baugeschichte. Darüber hinaus hat das Gebäude wegen seiner Nutzung als Hauptquartier des „Volksmarinerates" während der Novemberrevolution auch für die Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung.
Südlich an den Neuen Marstall schließt unmittelbar der Alte Marstall (Breite Straße 36) an. Der dreigeschossige Putzbau gilt als das einzige erhaltene frühbarocke Bauwerk Berlins. Das straßenseitige Hauptgebäude ist der letzte erhaltene Teil der 1665 - 70 von Michael Matthias Smids errichteten Vierflügelanlage mit zwei Innenhöfen und einem Quergebäude. Für den Bau des Neuen Marstalls wurden 1896 - 1901 die Hofgebäude abgerissen. Nach mehrfachen Veränderungen im 19. Jahrhundert und starker Kriegszerstörung wurde beim Wiederaufbau bis 1961 die ursprüngliche frühbarocke Fassadengestaltung weitgehend wieder hergestellt.
Das südlich anschließende Ribbeck-Haus (Breite Straße 35) hat trotz zahlreicher Überformungen den Charakter eines adligen Wohnhauses des 17. Jahrhunderts bewahrt und ist heute das einzig erhaltene Spätrenaissancegebäude Berlins. Der 1624 für den kurfürstlichen Kammerherrn Georg von Ribbeck errichtete und 1629 vom Dresdener Baumeister Balthasar Benzelt umgestaltete Putzbau war eines der ersten Traufhäuser im alten Berlin. Mit seiner Einbeziehung in den Neubau des Alten Marstalls 1659 wurde das ursprüngliche Wohnhaus als Behördengebäude umgenutzt. Das heutige Erscheinungsbild entspricht weitgehend dem Zustand von 1804, als das dritte Geschoss aufgesetzt und die vier Zwerchgiebel in veränderter Form wieder aufgebaut wurden. Die Restaurierung der Fassade nach 1959 orientierte sich am Zustand des 17. Jahrhunderts. Das Innere wurde beim Wiederaufbau 1964 - 66 gänzlich neu gestaltet. Aufgrund seiner Einbeziehung in den Marstallkomplex und seiner Nutzung als Königliche Oberrechnungskammer seit Beginn des 19. Jahrhunderts kommt dem Ribbeck-Haus auch eine stadthistorische Bedeutung zu.
Das Haus der 1961 - 66 zeitgleich mit dem Staatsratsgebäude errichteten Berliner Stadtbibliothek (Breite Straße 32 - 34) ersetzte die im Krieg zerstörte Ritterakademie. Der dreigeschossige Stahlbetonskelettbau entstand nach dem Entwurf eines Architektenkollektivs unter Leitung von Heinz Mehlan. Die vorgehängte dreigeschossige Glasrasterfassade und das ziegelgedeckte Satteldach nehmen die Dachlinien des benachbarten Ribbeck-Hauses und des Alten Marstalls auf und binden den Neubau in das historische Straßenensemble ein. Rückwärtig stellt ein 1964 - 66 errichteter eingeschossiger Trakt (mit Katalogräumen und Lesesaal) die Verbindung zu dem als Büchermagazin ausgebauten Spreeflügel des Neuen Marstalls her. Auch das Quergebäude des neuen Marstalls wurde 1967/68 für Nebenbibliotheken ausgebaut.
Den südlichen Abschluss des Denkmalensembles an der Breiten Straße bildet die viergeschossige Bebauung des Grundstücks Breite Straße 30/31, die im Zusammenhang mit dem Neuen Marstall errichtet wurde. Der überwiegend als Wohnanlage für die Bediensteten des Marstalls errichtete Gebäudeteil zeigt eine weniger monumentale Fassadengestaltung als der zum Schloßplatz ausgerichtete Hauptbauteil des Neuen Marstalls. Auf der Spreeseite weisen die unteren Geschosse jedoch eine gemeinsame Gestaltung mit dem Querflügel des Neuen Marstalls auf. Die Gebäudeteile Breite Straße 30/31 werden heute ebenfalls durch die Zentral- und Landesbibliothek genutzt.
Südöstlich dieses Ensembles liegt die denkmalgeschützte Mühlendammschleuse, die mit einem kleinen Teilbereich in das Plangebiet hineinragt.

I.2.8.3 Einzeldenkmale in der Brüderstraße

Eines der beiden letzten erhaltenen barocken Bürgerhäuser in Alt-Cölln ist das im Volksmund „Galgenhaus" genannte, 1688 für den Kammerrat von Happe errichtete Wohnhaus Brüderstraße 10. Die heutige klassizistische Fassadengestaltung des dreigeschossigen, fünfachsigen Putzbaus stammt von 1805. Nach seiner klassizistischen Umgestaltung diente das Gebäude der nahen Petrikirche als Propstei. Im Inneren des Gebäudes sind zahlreiche barocke Ausstattungselemente erhalten geblieben. Als eines der wenigen erhaltenen Berliner Beispiele der gehobenen Wohnkultur um 1800 besitzt das Gebäude zugleich stadt- und baugeschichtliche Bedeutung.

Das Nicolai-Haus (Brüderstraße 13) ist eines der bedeutendsten Zeugnisse der Berliner Architektur und Kulturgeschichte. Zusammen mit dem Galgenhaus vermittelt es einen Eindruck von Aussehen und Ausstattung barocker Bürgerhäuser in Berlin. Der Schriftsteller, Verleger und Buchhändler Friedrich Nicolai, der das Haus 1787 kaufte, und sein Schwiegersohn Gustav Parthey machten es im frühen 19. Jahrhundert zu einem geistigen Mittelpunkt der Berliner Aufklärung. 1674 auf zwei mittelalterlichen Grundstücken unter Verwendung älterer Bausubstanz errichtet, erhielt das dreigeschossige Gebäude seine heutige Gestalt bei einem Umbau um 1710. Die den Hof rahmenden Neben- und Rückflügel entstanden, wie auch die siebenachsige Hauptfassade, um 1787. Sie umgrenzen eine der letzten erhaltenen barocken Hofanlagen in Berlin. Seine baugeschichtliche Bedeutung bezieht das Haus weiterhin aus seiner teilweise originalen Innenausstattung sowie dem 1968 eingebauten Treppenhaus des von Schinkel errichteten Weydinger-Hauses an der Unterwasserstraße. Der Garten hinter dem Haus wurde mit den Rückgebäuden im Krieg zerstört. Seit 2000 wird das Gebäude von der Stiftung Stadtmuseum Berlin genutzt.
Das Wohn- und Geschäftshaus Brüderstraße 11/12 wurde 1905 vom Architekturbüro Reimer & Körte für die Berlinische Feuer-Versicherungsanstalt entworfen. Das anstelle von zwei schmalen Bürgerhäusern errichtete repräsentative Gebäude überragt mit seinen vier hohen Geschossen die älteren Nachbarhäuser deutlich, nimmt jedoch in der neobarocken Gliederung der siebenachsigen Sandsteinfassade auf diese Bezug. Das Gebäude steht für den Wandel der Brüderstraße vom Wohngebiet zum Geschäftsviertel Anfang des 20. Jahrhunderts. Heute hat die Landesvertretung des Freistaates Sachsen hier ihren Sitz.
Ein weiteres Zeugnis der Entwicklung zum Geschäftsviertel Anfang des 20. Jahrhunderts ist der auf dem Grundstück Brüderstraße 26 / Ecke Scharrenstraße erhaltene Bauteil des Kaufhauses Hertzog. Das 1908/09 errichtete viergeschossige Gebäude mit seinen nach Kriegszerstörung um 1960 vereinfacht wieder aufgebauten repräsentativen Neobarockfassaden ist der letzte erhaltene Bestandteil des Kaufhauskomplexes, der noch in den 1930er Jahren den gesamten Baublock sowie Teile des südöstlich angrenzenden Blocks zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße einnahm, und gehört zu den letzten historischen Vertretern dieser Baugattung in Berlin.

I.2.8.4 Denkmalbereich Gertraudenstraße/ Friedrichsgracht

An der Gertraudenbrücke besetzt das Geschäftsgebäude Gertraudenstraße 10 - 12 mit seinen markanten Giebeln wirkungsvoll den Übergang auf die Spreeinsel. Das 1897–98 von Georg Roensch und Max Jakob in gotisierenden Formen errichtete Gebäude ist das letzte der repräsentativen Geschäftshäuser an der Gertraudenstraße. Das Gebäude hatte nur leichte Kriegsschäden und wurde nach dem Krieg als Bürohaus genutzt. In seiner architektonischen Eigenart und städtebaulichen Funktion ist es ein wichtiges Beispiel der gewerblichen Repräsentationsarchitektur der Jahrhundertwende an einer der prominenten Geschäftsstraßen der Stadt. Das zur Gertraudenstraße orientierte Geschäftshaus überragt die kleinmaßstäbliche drei- bis viergeschossige Bebauung der zur Scharrenstraße orientierten Blockhälfte.
Die zur Scharrenstraße ausgerichteten, um 1880 entstandenen Wohnhäuser Kleine Gertraudenstraße 3 - 5 / Scharrenstraße 16a/17 wurden 1975, zusammen mit dem Geschäftshaus Gertraudenstraße 10 - 12, als „Traditionsinsel“ saniert und im Inneren vor allem für Büronutzungen vollständig umgebaut. Die in spätklassizistischer Tradition stehenden Putzfassaden wurden im Zuge der Sanierung teilweise frei rekonstruiert. Im Gegensatz zum Geschäftshaus Gertraudenstraße 10 - 12 sind die Gebäude Kleine Gertraudenstraße 3 - 5 / Scharrenstraße 16a/17 nicht als Baudenkmale in die Berliner Denkmalliste eingetragen.
Der neogotische Rohziegelbau des Gemeindehauses St. Petri (Friedrichsgracht 53 - 55) bezieht sich mit wenigen gliedernden Sandsteinelementen architektonisch auf die 30 Jahre zuvor entstandene Petrikirche. Das repräsentativ wirkende fünfgeschossige Gebäude spiegelt die damalige Bedeutung der traditionsreichen Innenstadtgemeinde wider und besitzt somit gleichermaßen architektur- wie kirchenhistorische Bedeutung.
Zum Denkmalbereich gehört schließlich noch die (außerhalb des Geltungsbereichs gelegene) alte Gertraudenbrücke, die den früheren Verlauf der Gertraudenstraße markiert.

I.2.8.5 Bodendenkmal Petriplatz

Der Bereich um den ehemaligen Petriplatz ist als Bodendenkmal *„Petriplatz, mehrere Bauphasen der Petrikirche, Friedhof 13. Jahrhundert bis Neuzeit“* in die Denkmalliste eingetragen. Seit dem frühen 13. Jahrhundert prägten verschiedene Kirchengebäude der Kirchengemeinde St. Petri den Stadtmittelpunkt von Cölln. Das letzte, im Zweiten Weltkrieg stark beschädigte neogotische Kirchengebäude wurde 1960 - 64 abgetragen. Bei 1967 durchgeführten Grabungsarbeiten konnten ein Friedhof, der im 13. Jahrhundert vor Errichtung der ersten Steinkirche angelegt worden war, sowie zwei Schichten des steinernen Gründungsbaus von St. Petri aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts nachgewiesen werden. Eine dritte Schicht belegt einen Neubau aus der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Die Funde von Grabanlagen unter dem spätromanischen Bau aus der Zeit der ersten urkundlichen Erwähnung Cöllns sind von besonderer Bedeutung für die Stadtgeschichte.
Seit März 2007 wurden unter Federführung des Landesdenkmalamtes Berlin erneut archäologische Grabungen im Bereich des Petriplatzes durchgeführt. Mit einbezogen wurden hierbei auch die nordöstlich und südwestlich der Petrikirche gelegenen früheren Standorte des Rathauses und der Lateinschule von Cölln. Außer Fundamentresten der verschiedenen Petri-Kirchbauten und zahlreichen Gräbern wurden dabei die starken, sehr gut erhaltenen Grundmauern der Cöllnischen Lateinschule wieder entdeckt, die 1730 bis auf die Grundmauern abbrannte, außerdem Brunnen und Keller, darunter ein sehr früher Befund (1212 +/- 10 Jahre) eines Holzkellers, sowie nordöstlich des Petriplatzes ein mittelalterlicher Hauskeller und Fundamente der Cöllnischen Ratswaage. Aus den verfüllten Kellern wurden Tausende von Objekten aus der Zeit nach 1730 geborgen. Fundamente und Grabungsfunde sollen im Zusammenhang mit der angestrebten Platzgestaltung als archäologisches Fenster sowie in einem historischen Besucherzentrum am Ursprungsort präsentiert werden.
Im Ergebnis der archäologischen Grabungen 2007 - 09 wird das Bodendenkmal um konstituierende Bestandteile in unmittelbarer Umgebung der Petrikirche und des Friedhofes ergänzt, die einen inhaltlichen Zusammenhang mit dem bereits eingetragenen Bodendenkmal aufweisen. Das erweiterte Bodendenkmal hat die Bezeichnung: *„Petriplatz, mehrere Bauphasen der Petrikirche, Friedhof 13. Jahrhundert bis Neuzeit; auf der westlichen Seite des Petriplatzes: mittelalterliche Bodenschichten als Beleg für den Wandel vom Holz- zum Steinbau; Fundamente mittelalterlicher Schulgebäude sowie angrenzendes Straßenpflaster und Fundamente der Toreinfahrt; Fundamente eines mittelalterlichen Gebäudekellers mit partiellem Rollsteinpflaster, mittelalterlicher Ziegelbrunnen; auf der östlichen Seite des Petriplatzes: Fundamente des mittelalterlichen Cöllnischen Rathauses, Fundament der Ratswaage, Fundamente von frühneuzeitlichen Bürgerhäusern, Treppe des Kaufhauses Hertzog.“*
Im näheren Umfeld des Petriplatzes befinden sich zahlreiche weitere archäologische Fundstellen (mit den Ortsaktennummern: 59, 60, 61, 70, 74 I/II, 75, 76, 82 A/B, (85), 294, 714 I, 714 II, 717, 724 A – F, 1202 A/B, 1224 I, 1227, 1233, 1234, 1676, 1679, 1718, 1731, 1733, 1767). Aufgrund dieser Funde wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 vom Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin als archäologisches Verdachtsgebiet der Bodendenkmalpflege eingestuft. In sämtlichen bislang nicht unterkellerten oder durch Leitungstrassen tiefgründig gestörten Bereichen ist hier mit Bodendenkmälern zu rechnen, die gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) der Erhaltungs- und Dokumentationspflicht unterliegen. Es wird empfohlen, rechtzeitig die erforderlichen archäologischen Grabungen zur Sicherung, Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern mit den Bauherren vertraglich zu vereinbaren. Für den Bereich der Grundstücke Neumannsgasse 16-18, Breite Straße 10-20 und Scharrenstraße 10 wurden vorgezogene archäologische Prospektionen bereits durchgeführt, die zum Teil weitere Erkenntnisse über die historische Bebauung entlang der Breiten Straße erbracht haben. Laut Landesdenkmalamtes hat die Grabung 2012-13 die Bereiche Breite Straße 11-20 umfasst und wurde vollflächig durchgeführt (Flurstücke 464, 465 und 466). Erkenntnisse über mögliche zu erhaltende Keller aus den Grundstücken Neumannsgasse 16-18, Breite Straße 10 und Scharrenstraße 10 sowie im Bereich des veränderten Straßenverlaufes der Breiten Straße und der Scharrenstraße liegen hingegen in Ermangelung von Grabungsergebnissen nicht vor.
Bei der Grabung in den Bereichen Breite Straße 11-20 wurden denkmalgeschützte Bodendenkmale ausgewiesen, die in der am 28.01.2015 fortgeschriebenen Denkmalliste

Senatsverwaltung

aufgeführt sind. Folgende nachrichtliche Übernahme zu Bodendenkmalen wird daher als Text auf die Planzeichnung übernommen:
„Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen zeichnerischen Abgrenzung des Bereichs mit Bodendenkmalen werden auf den Flurstücken 464, 465 und 466 weitere Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Die Unterschutzstellung umfasst die baulichen und archäologischen Befunde auf den Flurstücken 464, 465 und 466 sowie die Relikte eines Ziegelbrunnens auf dem Flurstück 466. Ebenfalls geschützt sind Fundamente entlang des veränderten Straßenverlaufes der Breiten Straße und der Scharrenstraße."

Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Bodendenkmale:
Auf dem ehemaligen Grundstück der Breiten Straße 11 (Flurstück 464) befinden sich Baubefunde des ehemaligen Ermeler Hauses sowie die Spuren zweier Vorgängerbauten. Die Unterschutzstellung umfasst hier neben den äußeren und inneren Mauerzügen der erhaltenen Kellerfundamente auch die Überreste dreier Treppenanlagen südwestlich der Störung sowie die steinernen Fußböden. Im Vorderhaus handelt es sich dabei um ein Rollziegelpflaster aus roten Backsteinen des 17./18. Jh. sowie um Reste eines darunterliegenden, älteren Kieselpflasters des 14./15. Jh., im Bereich südwestlich der Störung um ein Steinpflaster des 19. Jh., das sich durch eine annähernd quadratische Ziegelform auszeichnet.
Auf dem ehemaligen Grundstück Breite Straße 15 (Flurstück 464) befinden sich Kellerfundamente eines bürgerlichen Wohnhauses, dessen Baugeschichte sich anhand der Befunde bis in das 15. Jh. zurückverfolgen lassen. Im Hofbereich südwestlich der Störung wurde neben einem spätmittelalterlichen Steinpflaster ein Feldsteinbrunnen aus dem 16. Jh. freigelegt.
Auf dem ehemaligen Grundstück Breite Straße 18 (Flurstücke 464 und 465) befinden sich fast vollständig erhaltene Kellerfundamente eines zunächst drei- und später viergeschossigen Wohnhauses aus dem 17. Jahrhundert, das im 18. und 19. Jh. nur geringfügig überbaut oder verändert wurde. Im Vorderhausbereich hat sich ein mittelalterlicher Feldsteinbrunnen erhalten. Östlich des Feldsteinbrunnens befinden sich auf dem Grundstück Breite Straße Nr. 19 Reste eines Ziegelbrunnens aus dem 18. Jh. Im Hofbereich südwestlich der Störung sind Relikte einer vermutlich mittelalterlichen Feldsteinmauer erhalten, die von einem Abwasserkanal des 19. Jh. geschnitten wird. Alle übrigen Mauerzüge stammen aus dem 17. Jh. Es handelt sich um Außenmauern zum Hof, Latrinen und kleine Abfallschächte.
Einzelne Grundmauern und Kellerreste werden als erhaltenswert eingestuft und sollen in die Neubebauung integriert werden. Das Landesdenkmalamt Berlin weist auf die gemäß § 3 Abs. 1 DSchGBln bestehende Anzeigepflicht für Bodendenkmale hin und empfiehlt, Baumaßnahmen und Bodeneingriffe dem Fachbereich Archäologische Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen (mindestens 14 Werktage vor Baubeginn), damit die Fachbehörde rechtzeitig über ggf. erforderliche archäologische Erkundungen entscheiden kann.

I.2.8.6 Denkmale in der nahen Umgebung des Plangebietes
In der nahen Umgebung des Plangebietes, so dass ihr Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchGBln unmittelbar auch Vorhaben im Plangebiet betreffen kann, liegen die folgenden Baudenkmale:

- Jungfernbrücke,
- Gertraudenbrücke
- Mühlendammschleuse (Teile außerhalb des Plangebietes)
- ehemaliges Staatsratsgebäude,

sowie das Gartendenkmal

- Garten und Vorplatz des Staatsratsgebäudes.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm
Im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten landesplanerischen Ziele für Berlin-Brandenburg bestimmt. Für das Plangebiet

kommen vor allem die folgenden Grundsätze zur Siedlungs- und zur Freiraum- und Verkehrsentwicklung zum Tragen:

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Hierbei soll unter anderem die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch den schienengebundenen Personenverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsstruktur orientieren.
- Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen hierbei den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Für das Plangebiet relevant sind vor allem die zentrale und übergeordnete Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region (Ziel 2.5; Grundssatz 2.6), die siedlungsplanerischen Grundsätze (insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, Grundsatz 4.1) sowie die einzelhandelsrelevanten Grundsätze (Begrenzung und Konzentration auf die jeweilige Stufe des zentrale Ortes, Grundsätze 4.6 - 4.9).

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Die beabsichtigte Entwicklung von Siedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Begrenzung möglich.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets zusammen mit den anschließenden Flächen des Staatsratsgebäudes und des Schloßplatzes als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) – dar. In Bebauungsplänen können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).

Die Flächen südlich bzw. westlich von Sperlingsgasse und Brüderstraße sind zusammen mit dem Bereich Fischerinsel als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Entsprechend der generalisierenden Darstellung des FNP können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans in Bebauungsplänen auch andere Baugebiete entwickelt werden, wenn die Flächen kleiner als 3 ha sind und die Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Beiderseits des Spreekanals stellt der Flächennutzungsplan Grünverbindungen dar, die sich im Norden und Süden weiter fortsetzen. Wo vorhandene Straßen der Anlage von öffentlichen Grünflächen entgegenstehen, soll die angestrebte Vernetzung durch eine entsprechende Gestaltung der Straßenräume erfolgen.

Der FNP stellt weiterhin die Trasse für eine U-Bahnverbindung vom Alexanderplatz zum Potsdamer Platz dar, die etwa im Zuge der Gertraudenstraße verläuft. Im Bereich des „kleinen Innenstadtringes“ verzichtet der FNP überwiegend auf die Darstellung übergeordneter Hauptverkehrsstraßen und unterstützt damit ein Verkehrskonzept, das die Hauptlast des Innenstadtverkehrs auf die öffentlichen Verkehrsmittel verlagert und die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet. Das Plangebiet liegt im dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

I.3.3 Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungsplan Klima

Senatsfassung

Die Ziele und auf das Plangebiet bezogenen Inhalte des Landschaftsprogramms sowie des Stadtentwicklungsplans Klima werden in Abschn. II (Umweltbericht) dieser Begründung dargestellt.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der im März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte von nicht notwendigen Kfz-Verkehren als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebens- Arbeits- und Aufenthaltsorts Innenstadt. Elemente dieser Strategie sind:

- die Reduzierung des Pkw-Quell- und Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung,
- die Reorganisation der Kfz-Verkehre durch die Innenstadt, u. a. Entlastung der historischen Mitte durch großräumig wirkende Bündelungsmaßnahmen,
- die Gewinnung stadträumlicher und stadtgestalterischer Qualitäten durch Rückstufung, Umbau und Neudimensionierung von Straßenräumen in der Innenstadt nach erzielten Verkehrsrückgängen,
- die Förderung des Umweltverbundes durch Nutzung nicht mehr benötigter (Straßen-) Kapazitäten, Steigerung der Attraktivität und bessere Verknüpfung der einzelnen Verkehrsträger,
- die Förderung des Radverkehrs und des Fußgängerverkehrs.

In der Konsequenz wird der Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße im Planungskonzept 2025 nicht mehr als „großräumige“ Straßenverbindung, sondern als „besondere örtliche Straßenverbindung in der Innenstadt“ dargestellt und die Planung einer Straßenbahnverbindung Alexanderplatz – Kulturforum bis 2025 als eines von wenigen Neubauprojekten weiterhin aufrechterhalten. Die Breite Straße wird weiterhin als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen.

Im Rahmen der Umsetzung der Strategien des StEP Verkehr (hier: tangentiales Ableitungskonzept) beabsichtigt das Land Berlin, für die Bundesstraße B1 eine neue Führung auszuweisen und den Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße entsprechend abzustufen. Dazu bedarf es eines besonderen Verfahrens; dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der am 8. Juli 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen definiert in sieben Leitlinien die zentralen Handlungsfelder der Berliner Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bis zum Jahr 2025 und dient als Orientierungsrahmen für private Investitionen und für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau. Die Leitlinien sehen u. a. vor: den Erhalt der sozialen und funktionalen Mischung und die Gestaltung der Vielfalt in den Wohnquartieren, die Schaffung von Wohnraum für alle Haushalte und Nachfragergruppen, die Berücksichtigung des demografischen und energetischen Wandel sowie eine Entwicklung, die baulich und ökologisch im Gleichgewicht steht.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen identifiziert aus dem Gesamtpotenzial der Wohnungsbaustandorte der Stadt 24 größere Wohnungsneubaubereiche mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont und großem Neubaupotenzial im stadträumlichen Zusammenhang. Die Standorte befinden sich in städtebaulich integrierten, hocherschlossenen Lagen, vorzugsweise in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand, in räumlicher Nähe zu U-, S- oder Straßenbahnhaltestellen oder in stadträumlich für das Wohnen besonders attraktiven Wasserlagen.

Das Plangebiet befindet sich im Neubaubereich „Historische Mitte / Alexanderplatz“. Der westlich der Breiten Straße gelegene Teil des Plangebiets wird im Stadtentwicklungsplan als Einzelstandort für Wohnbauvorhaben in einer Größenordnung von unter 250 Wohnungen ausgewiesen, deren Realisierung als „kurzfristig bis 2016“ eingestuft wird.

I.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Senatsfassung

Der Senat hat am 12. April 2011 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)" beschlossen. Dieser gilt als von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Der Stadtentwicklungsplan legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Das Plangebiet liegt danach am Rand des Zentrumsbereichs „historische Mitte“ mit dem Zentrumsbereichskernen Friedrichstraße und Alexanderplatz und ist Teil des zugeordneten „zentrentragenden Stadtraums“. Nach der im bezirklichen Zentrenkonzept vorgenommenen Zentrumsabgrenzung liegt es jedoch nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben.

I.3.6 Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“

Das Plangebiet liegt im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Verordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74). Die Grenze der Entwicklungsmaßnahme folgt der südöstlichen Begrenzung des Straßenzuges Mühlendamm - Gertraudenstraße. Der nordöstlich der Brüderstraße gelegene Teil des Plangebiets liegt im Entwicklungsbereich E2 "Kronprinzenpalais / Spreeinsel / Molkenmarkt" der Entwicklungsmaßnahme, der zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht gelegene Baublock sowie die anschließenden Flächen bis zur heutigen südöstlichen Begrenzung der Gertraudenstraße sind als Anpassungsgebiet A2 "Wohn- und Gewerbeblock Sperlingsgasse / Brüderstraße / Gertraudenstraße / Friedrichsgracht" festgelegt.
Für den Entwicklungsbereich wurden in der Begründung zur o.g. Verordnung folgende Entwicklungsziele gemeinsam durch den Bund und das Land Berlin niedergelegt:

- Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes,
- Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen,
- Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen und Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie, Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft,
- Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebietes und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen,
- verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes.

Gemäß § 166 BauGB hat die Gemeinde für Entwicklungsbereiche Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der vorgesehenen Entwicklung zu ergreifen.
Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995 festgelegten Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB.

I.3.7 Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"

Am 28. August 2014 wurde das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" veröffentlicht. Eine erste Aktualisierung der Leitlinie erfolgte am 14. April 2015. Auf dieser Grundlage hat der Senat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des "Berliner Modells" beschlossen. Daher sind die damit verfolgten Ziele für den Abschluss städtebaulicher Verträge zu Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder wesentlich geändert wird, zu berücksichtigen. Mit dem "Berliner Modell" wird sichergestellt, dass der Vorhabenträger an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum

SenStadtUm

anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird.
Im vorliegenden Fall findet das „Berliner Modell“ aufgrund der Lage des Plangebiets im Gebiet der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ jedoch keine Anwendung. Der Grund hierfür ist, dass die Grundstückseigentümer bereits Beträge zum Ausgleich entwicklungsbedingter Bodenwertzuwächse, mit denen Maßnahmen zur Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur finanziert werden, leisten. Somit ist auch sichergestellt, dass ein Großteil der Ziele des „Berliner Modells“ umgesetzt wird. Das gilt jedoch nicht für die Bereitstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Das Land Berlin wird daher entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der Vergabe landeseigener Grundstücke regelmäßig anstreben und mit den Grundstückerwerbern vertragliche Regelungen dazu vereinbaren.
Für den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen wird auf städtebauliche Richtwerte zurückgegriffen, die auch vor Einführung des Berliner Modells im Bebauungsplanverfahren bereits zu beachten waren. Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen, der notwendigen Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze wird auf die Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 zurückgegriffen. Die darin genannten Richtwerte entsprechen etwa denen des Berliner Modells.

I.3.8 Verkehrsplanungen

I.3.8.1 U-Bahnlinie U3

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte U-Bahnlinie 3 vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt zum Potsdamer Platz und weiter in Richtung Wittenbergplatz liegt eine Trassierungsstudie vor. Danach werden das Haus der Deutschen Wirtschaft (Breite Straße 29) sowie die im Planwerk Innenstadt vorgesehenen Baufelder im Bereich Scharrenstraße / Breite Straße / Gertraudenstraße / Petriplatz in einer Tiefe von etwa 9 - 9,5 m (Abstand Tunneldecke – Geländeoberkante) unterfahren. Im Bereich Breite Straße – Brüderstraße ist ein Bahnhof vorgesehen, dessen Zugänge in den öffentlichen Straßenraum einzuordnen sind; ihre Lage kann derzeit noch nicht genau angegeben werden. Die Trasse würde überwiegend im Schildvortrieb hergestellt werden und ist grundsätzlich bis zu einer bestimmten Bautiefe überbaubar. Bei einer Neubebauung sind jedoch ggf. bauliche Vorkehrungen bei der Gebäudegründung erforderlich (verstärkte Bodenplatte).
Eine Trassenfreihaltung ist – auch angesichts der bereits u.a. am Potsdamer Platz erbrachten erheblichen Vorleistungen – weiterhin erforderlich. Mit einer Realisierung dieser Planung vor dem Jahr 2030 ist jedoch nur dann zu rechnen, wenn der bauliche Zustand der Linie U2 eine Ersatztrasse erforderlich machen sollte.

I.3.8.2 Straßenbahnlinie Alexanderplatz - Kulturforum

Für den Bau einer Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt und die Leipziger Straße zum Kulturforum liegt eine abgestimmte Vorplanung vor (Planung 2002 / Überarbeitung 2014). Innerhalb des Plangebiets ist eine Führung der Straßenbahn in Mittellage des Straßenzuges Mühlendamm – Gertraudenstraße vorgesehen. Für die südwestlich anschließende Querung des Spreekanals werden in der Vorplanung zwei Varianten betrachtet: entweder wird die Straßenbahn auf die Lage der alten Gertraudenbrücke verschwenkt (dies setzt einen Brückenneubau in Lage der jetzigen Fußgängerbrücke voraus) oder sie wird über vorhandene Straßenbrücke geführt. Beiderseits des Knotens Breite Straße / Fischerinsel ist jeweils eine Richtungshaltestelle geplant. Für die Straßenbahnlinie soll ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan soll diese Planfeststellung nicht ersetzen, muss jedoch – u.a. bei der Festlegung der Breite der Straßenverkehrsflächen – die Straßenbahnplanung berücksichtigen.

I.3.8.3 Mühlendamm – Gertraudenstraße (Bundesstraße B 1)

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen der Gertraudenstraße und des Mühlendamms sind Teile der Bundesstraße B 1 und gelten als gewidmete Flächen einer Bundesstraße im

Sinne des Bundesfernstraßengesetzes. Für den Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße liegt eine abgestimmte Vorplanung vor (Stand 6/2002), die 2 x 3 Fahrstreifen sowie eine Straßenbahn in Mittellage vorsieht (überarbeitete Vorplanung von 2014). Die geplante neue Trassenführung liegt durchweg im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche und soll, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet, berücksichtigt werden. Die abgestimmte Planung sieht zudem vor, dass die Trasse vor der vorhandenen Schwimmhalle nach Norden etwa auf die Linie der vorhandenen alten Gertraudenbrücke einschwenkt. Die Brücke müsste hierfür in verbreiterter Form neu errichtet werden. Über die Realisierung dieser Maßnahme, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-218 liegt, wurde jedoch noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Darüber hinaus gibt es auch eine Variante unter Nutzung der vorhandenen Straßenbrücke.
Die Breite des in der Vorplanung vorgesehenen Gesamtquerschnitts liegt im Bereich des Petriplatzes bei 44 m. Davon entfallen ca. 7 m auf die Seitenräume (Gehweg, Radweg, Sicherheitsstreifen) und je 9 m auf die beiden Richtungsfahrbahnen. Im Mittelstreifen ist die Einordnung der geplanten Straßenbahntrasse vorgesehen, mit Richtungshaltestellen westlich und östlich des Knotens Breite Straße/ Fischerinsel. Der jeweiligen Richtungshaltestelle gegenüber wird im Bereich des Mittelstreifens eine Abbiegespur eingeordnet.
Um die nach dieser Planung nicht mehr benötigten gewidmeten Teilflächen der Bundesstraße anderweitig nutzen und die geplante Teilüberbauung mit Arkadierung realisieren zu können, ist eine Entlassung aus der fernstraßenrechtlichen Widmung der betreffenden gewidmeten Teilflächen der Bundesstraße erforderlich.

SenStadtUm

I.3.8.4 Breite Straße / Fischerinsel

Der Straßenzug Breite Straße – Fischerinsel ist in dem bereits 1995 durch den Senat beschlossenen Fahrradroutenhauptnetz als Abschnitt der Radialrouten RR9 und RR10 in Richtung Treptow-Köpenick und Neukölln vorgesehen.
Die Breite Straße wurde zwischen September 2007 und April 2009 umgebaut. Dabei wurden der nordöstliche Bord beibehalten, die Fahrbahnbreite auf 14,5 m verringert und beidseitig Radfahrstreifen markiert. Der südwestliche Gehweg erhielt eine Breite von 5,5 m, fahrbahnseitig wurde eine neue Baumreihe gepflanzt.

I.3.9 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt

Das Abgeordnetenhaus hat am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) den vom Senat am 18. Mai 1999 beschlossenen Bericht über "Demokratische Verfahren für Gesamtplanung in der Berliner Innenstadt" – Planwerk Innenstadt – zur Kenntnis genommen. Der Senat hat den in diesem Bericht beschriebenen Stand des Planwerks Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossen. Als einer der Schwerpunkträume des Planwerks wurde die Planung für den Bereich Spittelmarkt – Gertraudenstraße und unabhängig davon für den Bereich Breite Straße – Brüderstraße durch städtebauliche Gutachten weiterentwickelt. Die Entwicklung der Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans geht im Wesentlichen auf die Inhalte des Planwerks Innenstadt und seine Weiterentwicklung zurück.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 strebte das Planwerk Innenstadt signifikante Verbesserungen der städtebaulichen Situation unter Erhalt der verkehrlichen Funktionsfähigkeit an. Im Einzelnen sah das Planwerk folgende Ziele und Maßnahmen vor:

- Verschiebung der Gertraudenstraße auf die frühere Trasse unter Aufgabe der neuen Gertraudenbrücke,
- beidseitige Bebauung der Gertraudenstraße mit neuen Wohn- und Geschäftshäusern,
- Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Breiten Straße unter Rückbau dieser Straße,
- Schaffung eines Stadtplatzes an der Stelle der ehemaligen Petrikirche.

Am 11. Januar 2011 hat der Senat einen Bericht zum Planwerk Innere Stadt an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Dieses schreibt die Ziele des Planwerks Innenstadt unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen, aber auch der neuen Ansätze für die „Historische Mitte“ mit dem Ziel der Rekonstruktion ausgewählter Orte und der Einbindung „archäologischer Fenster“ fort. In der Plandarstellung werden die Ziele für die Gertraudenstraße, die Breite Straße, den Petriplatz und die Bebauung der schmalen Baublöcke beiderseits dieses Platzes beibehalten. Im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird eine gegenüber dem Planwerk Innenstadt ergänzte und verdichtete Bebauung im Blockinnenbereich beiderseits einer internen Durchwegung dargestellt.
Das Plangebiet ist Teil des im Planwerk Innere Stadt ausgewiesenen „städtebaulichen Handlungsraums Historische Mitte“. Alt und Neu sollen hier authentisch nebeneinander stehen. Dazu sollen verschiedene Planungsstrategien beitragen, angefangen von der Inszenierung historischer Spuren und archäologischer Fenster, über die kritische Rekonstruktion bis hin zur direkten Anknüpfung an die Spuren der Stadtplanung des 20. Jahrhunderts, je nach ihren lokalen Entwicklungspotenzialen. Für das Areal um den Petriplatz soll dabei die Berücksichtigung archäologischer Spuren eine entscheidende Rolle spielen.
Der Planungsprozess konzentriert sich auf fünf Adressen, von denen jede eine eigene Bedeutung für den Facettenreichtum der historischen Mitte hat. Im o.g. Senatsbeschluss (Bericht zum Planwerk Innere Stadt) heißt es dazu: „Entlang der Entwicklungsachse Spittelmarkt - Petriplatz - Klosterviertel soll die Innenstadt auf bisherigen Verkehrsflächen eine Renaissance erleben. Ziel ist es, originale Spuren zu bewahren und neue qualitätsvolle, urbane Lebenswelten zu schaffen. Angelehnt an den historischen Stadtgrundriss können Wohnquartiere in zeitgenössischer Architektur entstehen. Sie reihen sich künftig entlang einer Folge unverwechselbarer Orte mit hoher Aufenthaltsqualität. Große Bedeutung hat die Inszenierung archäologischer Zeugnisse. Historische Baufluchten, archäologische Funde und kirchliche Nutzungen werden in die Neugestaltung des Petriplatzes und die geplante Bebauung aufgenommen“.

SenStadtUm

I.3.10 Bezirksentwicklungsplanung

Die vom Bezirk Mitte am 18. November 2004 beschlossene Bezirksentwicklungsplanung stellt den Block zwischen Spree und Breite Straße als Gemeinbedarfsfläche und Kerngebiet, den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße als allgemeines Wohngebiet und den Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dar. Drei kleinere Blöcke nördlich der Gertraudenstraße sind – unter Aussparung des wiederherzustellenden Petriplatzes – als Kerngebiet dargestellt. Der Petriplatz wird in der Bezirksentwicklungsplanung als Grünfläche dargestellt; in dem die Bezirksentwicklungsplanung konkretisierenden sektoralen "Fachplan Grün- und Freiflächen" (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 18. Juni 2009) als "Öffentliche Grünfläche, Planung". Der Bebauungsplan stellt die Bereichsentwicklungsplanung in die Abwägung ein.
Das am 18. November 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte BVV als sektoraler Fachplan der Bezirksentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach der Plandarstellung des Konzepts liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in unmittelbarer Nähe des Zentrumsbereichs Historische Mitte, dessen östlicher Ausläufer entlang der Leipziger Straße bis an den Kupfergraben reicht. Das Plangebiet ist jedoch nicht in die Abgrenzung des Zentrumsbereichs einbezogen. Nach den im Konzept formulierten Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels ist damit großflächiger Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig; Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m^2 nur dann, wenn er nicht zentrenrelevante Sortimente führt oder nachweislich der Schließung von Nahversorgungslücken dient.

I.3.11 Angrenzende Bebauungspläne

(a) Bebauungsplan 1-14 (festgesetzt am 14. September 2016)

Im Anschluss an die Mühlendammbrücke schließt der Bebauungsplan 1-14 an den Bebauungsplan I-218 an. Der Bebauungsplan wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgestellt; das Verfahren wurde mit Beschluss vom 10. Juni 2014 neu eingeleitet. Ziel der Planung ist der Rückbau überdimensionierter Straßenverkehrsflächen und die Wiederherstellung des Stadtgrundrisses im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel im Sinne des Planwerks Innere Stadt. Es handelt sich hier um den zweiten Schlüsselbereich im Raum des „Zukunftsprojekts historische Mitte“. Für die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 angrenzende Fläche des Mühlendamms setzt der Bebauungsplan 1-14 die Straßenverkehrsfläche in unveränderter Breite fest.

(b) Bebauungspläne I-58a und I-58b (im Verfahren)

Für den südöstlich an das Plangebiet anschließenden Bereich der Fischerinsel hat das Bezirksamt Mitte am 13. Oktober 1998 beschlossen, den Bebauungsplan I-58 aufzustellen. Der von der Bezirksverordnetenversammlung bereits am 14. August 2000 beschlossene Plan konnte jedoch aufgrund von Überarbeitungserfordernissen nicht festgesetzt werden. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 4. Mai 2010 wurde der Bebauungsplan I-58 in die Bebauungspläne I-58a (für das Gebiet zwischen Gertraudenstraße, Fischerinsel und Spreekanal) und I-58b (für das Gebiet zwischen Mühlendamm, Spree, Spreekanal und Fischerinsel) aufgeteilt.
Die Pläne verfolgen das Ziel, die Fischerinsel in ihrer bestehenden baulichen Struktur zu sichern. Entlang der Gertraudenstraße sollen nordöstlich der Einmündung der Straße „Fischerinsel“ eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Senatsvorlage

(c) Bebauungsplan 1-2ab (im Verfahren)
An der Alten Gertraudenbrücke grenzt der Bebauungsplan I-218 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-2ab. Dieser ist Teil des zunächst für den gesamten Bereich um den Spittelmarkt vorgesehenen Bebauungsplans 1-2 und wird wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Bereichs von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgestellt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans 1-2 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sah eine veränderte Führung der Gertraudenstraße sowie einen Brückenneubau vor. Damit verbundene Klärungs- und Entscheidungsbedarfe haben zu einer Teilung des Plangebietes und zur Weiterbearbeitung in drei Bebauungsplanverfahren geführt. Der ausgegliederte Bebauungsplan 1-2b hat bereits Rechtskraft erlangt; der Bebauungsplan 1-2ab befindet sich noch im Verfahren. Sofern der B-Plan 1-2ab fortgeführt wird, wird dies voraussichtlich ohne das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 angrenzende Baufeld Spittelmarkt 10 geschehen, dessen Bebauung mittlerweile auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt und realisiert wurde.

(d) Bebauungsplan I-207
Im Südwesten schließt der rechtskräftige Bebauungsplan I-207 (festgesetzt am 3. Juli 2006, GVBl. S. 792) an den Bebauungsplan I-218 an. Der Bebauungsplan I-207 setzt die überwiegende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesregierung“ fest. Der südliche Bereich wird als Kerngebiet festgesetzt, die vorhandenen Straßen werden planungsrechtlich gesichert. Bezüglich der Bauweise orientieren sich die Festsetzungen am Bestand. Der Spreekanal wurde als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

(e) Bebauungsplan I-205 (im Verfahren)
Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Block des ehemaligen Staatsratsgebäudes hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) am 26. August 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans I-205 beschlossen. Ziel der Planung war es zunächst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Auswärtigen Amtes zu schaffen. Aufgrund der inzwischen erfolgten anderweitigen Unterbringung des Auswärtigen Amtes und der noch nicht konkretisierten Planungsabsichten des jetzigen Nutzers ruht das Verfahren.

(f) Bebauungsplan I-219
Nördlich des Schloßplatzes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-219 an das Plangebiet an. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans, der im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Humboldt-Forums sowie für Einrichtungen des Freiheits- und Einheitsdenkmals schaffen soll, wurde am 13. Januar 2009 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, der Plan wurde am 9. Juli 2013 festgesetzt.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen
Das Plangebiet war in die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für den Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin“ einbezogen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen (2/1993) stand die Empfehlung, den Bereich zwischen Brüderstraße und Spreekanal schwerpunktmäßig für Wohn- und Mischnutzungen, den Bereich entlang der Gertraudenstraße für städtische Cityfunktionen und den Bereich zwischen Brüderstraße und Spree für kulturelle und wissenschaftliche Nutzungen zu entwickeln. Im Nutzungsstrukturkonzept war eine Reduzierung der Breiten Straße und der Gertraudenstraße unter Gewinnung zusätzlicher Bauflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche an der Stelle des historischen Petri(kirch)platzes dargestellt.
Der Siegerentwurf des 1993/94 durchgeführten internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Spreeinsel“ (Bernd Niebuhr; Überarbeitung 1995) baute auf diesen Überlegungen auf. Abweichend schlug er eine Bebauung etwa in den äußeren Bemessungen der ehemaligen Petrikirche, eine Randbebauung auch entlang der Südseite der Gertraudenstraße sowie eine Aufspaltung des Verkehrs (einschließlich Straßenbahn) auf die alte und die südliche Teilbrücke der neuen Gertraudenbrücke vor.

Genehmigung

1996 wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ein Entwurf des Planwerks Innenstadt vorgelegt. Dieser ging von einer deutlich stärkeren Einengung der Breiten Straße und auch der Gertraudenstraße und von einer Straßenführung allein über die alte Brücke aus. Im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße waren eine Randbebauung aus Wohnhäusern auf kleinen Parzellen sowie ein – inzwischen wieder aufgegebener – Schulstandort vorgesehen, im Blockinnenbereich eine öffentliche Grünfläche. Der Grundriss der Petrikirche wurde auf der zwischen neuen Baufeldern verbleibenden Platzfläche freigestellt.
Der intensiv diskutierte Plan wurde in den folgenden Jahren auch unter Beteiligung der Öffentlichkeit überarbeitet, wobei Teilbereiche unter Prüfung von Planungsalternativen vertiefend betrachtet wurden. Innerhalb des Plangebietes ergaben sich dadurch nur geringfügige Änderungen. Diese betrafen insbesondere die Straßenraumaufteilung der Gertraudenstraße, in die künftig eine Straßenbahntrasse integriert werden sollte. Das überarbeitete Planwerk Innenstadt wurde am 18. Mai 1999 durch den Berliner Senat beschlossen.
Für den Korridor Spittelmarkt – Gertraudenstraße wurde das Planwerk in einem städtebaulichen Gutachten (2001) weiter vertieft. Darin wurden insbesondere die im Planwerk beiderseits der Straße vorgesehenen neuen Baufelder im Hinblick auf ihre genaue Ausformung und Gestaltung weiterentwickelt und Überlegungen zur Finanzierung und zum Zeitrahmen der Realisierung angestellt. Etwa zeitgleich wurde ein Vorentwurf für den Umbau des Straßenkorridors unter Einordnung der Straßenbahn erarbeitet und abgestimmt; Zwischenergebnisse dieses Entwurfsprozesses wurden in das Gutachten übernommen. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt innerhalb des Plangebietes geringfügige Abweichungen vom beschlossenen Planwerk, die insbesondere durch die weitere Ausarbeitung der Straßenplanung bedingt sind, sowie Präzisierungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Bebauung und der Abgrenzung der Baufelder.
Nach Abschluss des Gutachtens wurden Investorenauswahlverfahren für die beiden im Planwerk vorgeschlagenen neuen Baufelder zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Testentwürfe führten zu einer weiteren Klärung der Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung der relativ beengten Grundstücke und zu den möglichen Nutzungen in diesem Bereich. Im Rahmen eines Gutachtens wurde weiterhin die Funktion und Gestaltung der Straßenräume rund um den geplanten Petriplatz untersucht, um die hier erforderlichen Straßenbreiten zu bestimmen.
Aufgrund bedeutender Funde, die bei archäologischen Grabungen im Bereich des Petriplatzes in den Jahren 2007 bis 2009 freigelegt wurden, ist die Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzeption für den Bereich zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße grundlegend überarbeitet worden. Das südwestlich des Petriplatzes vorgesehene Baufeld wurde erweitert, um die Grundmauern und sonstige Zeugnisse einer hier gefundenen mittelalterlichen Lateinschule in die Bebauung integrieren und der Öffentlichkeit in Form eines „Archäologischen Besucherzentrums“ zugänglich machen zu können. Auch im Bereich des Petriplatzes sollen wichtige archäologische Funde im Zusammenhang mit dem Besucherzentrum zugänglich gemacht werden. Auf eine zunächst an dieser Stelle vorgesehene Straßenverbindung zwischen Scharren- und Gertraudenstraße wird deshalb verzichtet. Die Planung sieht nunmehr nur noch eine an der nordöstlichen Platzseite verlaufende Straßenverbindung vor, die in beiden Richtungen befahrbar sein soll. Weiterhin haben Planungen zur Errichtung eines interreligiösen Begegnungszentrums am Ort der in den 1960er Jahren abgetragenen Petrikirche auf der Grundlage eines Realisierungswettbewerbs einen fortgeschrittenen Stand erreicht und sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.
Für den Block zwischen Breite Straße, Scharrenstrasse, Brüderstraße und Neumannsgasse (sowie für die nördlich angrenzenden Flächen des „Staatsratsgartens“) wurde 2001 ein städtebauliches Gutachten zur Neubebauung mit innerstädtischen Wohnformen erarbeitet. In der Vorzugsvariante wurde die Idee eines Blockparks zugunsten eines beidseitig von dreigeschossigen Stadthäusern gesäumten inneren Wohnweges aufgegeben. Am Blockrand sah das Konzept in Ergänzung zum denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Hertzog eine fünfgeschossige Bebauung vor, die in den Erdgeschossen auch Nicht-Wohnnutzungen wie Läden, Gaststätten und Büros aufnehmen sollte.

Inzwischen wurde deutlich, dass die in der Vorzugsvariante vorgeschlagene Bebauungskonzeption mit Stadthäusern entlang eines Wohnweges zwischen Neumannsgasse und Scharrenstraße in dieser Form nicht umgesetzt werden kann, da große Teile der vorhandenen Bebauung an der Brüderstraße und der Neumannsgasse weiterhin von der derzeit ansässigen Bundesbehörde benötigt werden und die vorgesehene geringe bauliche Dichte (im Vergleich zur bisherigen Kerngebietsnutzung) nicht den Zielen einer flächensparenden und an der historischen Struktur und Dichte orientierten Entwicklung im Kernbereich der Innenstadt entsprach und eine Umsetzung der Planung und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands wirtschaftlich nicht ermöglichen würde. Deshalb wurde im Jahr 2008 ein erneutes Entwurfsverfahren unter Beteiligung von vier Architekturbüros zur künftigen Bebauung dieses Blocks durchgeführt.
Als wichtige Vorgaben wurden dazu eine öffentliche Durchwegung, eine verdichtete, an der vorhandenen historischen Bebauung angelehnte Bauweise sowie eine aus Wohnen und kerngebietstypischen Einrichtungen zusammengesetzte Nutzungsmischung formuliert. Die in diesem Verfahren entwickelte Vorzugslösung sieht eine Gliederung des Blocks in drei „Teilblöcke“ vor, die sich um einen blockinternen Fußgängerbereich mit Ausgängen zum Petriplatz, zur Breiten Straße und zur Neumannsgasse gruppieren, mit einem hohen Anteil an Wohnungen im ruhigeren Blockinnenbereich und einer Mischung von Wohnen und Gewerbe an den Blockrändern, insbesondere mit Läden, Restaurants und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschosszonen. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Hertzog soll und die weiter durch den Bund genutzten Gebäudeteile an der Ecke Brüderstraße / Neumannsgasse können in diesem Konzept erhalten bleiben. Die Ergebnisse des Architektenverfahrens wurden in das am 11. Januar 2011 durch den Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt übernommen und sind nach einer Überarbeitung, die u. a. die Ergebnisse inzwischen hier durchgeführter archäologischer Grabungen berücksichtigt, jetzt Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im historischen Siedlungskern von Alt-Cölln, im Süden des Ortsteils Mitte. Es grenzt im Norden an den Schloßplatz sowie an das Gelände des ehemaligen Staatsratsgebäudes mit seiner Parkanlage an. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die schon teilweise zurückgebaute Bebauung westlich der Breiten Straße sowie die Bebauung östlich der Breiten Straße bis zur Spree, im Westen die Wohnbebauung bis zum Spreekanal. Zum Geltungsbereich gehören zudem die Flächen nördlich der Gertraudenstraße, in denen archäologische Grabungsarbeiten durchgeführt wurden.
Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Gertraudenstraße und der Breiten Straße. Entsprechend dem Konzept des Planwerks Innere Stadt sollen die Flächen nordwestlich der Gertraudenstraße teilweise wieder überbaut, teilweise für die Anlage eines Stadtplatzes (hier Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -) genutzt werden. Der Straßenraum der Gertraudenstraße wird durch die Neubauten beiderseits des künftigen Petriplatzes baulich eingefasst. Prägendes Element wird dort ein geplantes Kultur- und Religionshaus sein (Sondergebiet „Religiöses Zentrum“). Ein Rückbau der Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da die Planung die Fläche für eine Straßenbahntrasse in Mittellage vorhalten muss, jedoch soll der nördliche Gehweg abschnittsweise in der Arkadenzone der Neubebauung geführt werden. Die neuen Gebäude sollen Teile der in diesem Bereich ausgegrabenen baulichen Überreste von Alt-Cölln integrieren und neben kerngebietstypischen Nutzungen eine Ausstellung archäologischer Funde aufnehmen. Die Gestaltung des Petriplatzes als Fußgängerbereich soll die Funktion eines „archäologischen Fensters“ mit Aufenthaltsqualitäten eines Stadtplatzes verbinden.
Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wurde in ihrer Dimension reduziert. Der ursprünglich überwiegend mit Verwaltungsgebäuden der 70er Jahre überbaute Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße wird um die dadurch gewonnenen Flächen erweitert und für eine innenstadttypische Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens entwickelt. Im Block

Senstadt

westlich der Brüderstraße sollen die vorhandenen Nutzungen – überwiegend Wohnen – gesichert werden, ebenso östlich der Breiten Straße die Einrichtungen des übergeordneten Gemeinbedarfs und der Wirtschaft.
Entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (s. Kap. I.3.6) wird im Plangebiet u.a. die Unterbringung regierungsnaher Einrichtungen, die Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen, die Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, mit privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft angestrebt. Die ökologische Struktur des Gebietes und die Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen sollen gesichert, die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes gesichert werden.
Zur Umsetzung dieser Planungskonzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Kerngebiets-Bandes entlang der Gertraudenstraße zwischen dem Haus der Deutschen Wirtschaft an der Mühlendammbrücke und dem Denkmalensemble an der alten Gertraudenbrücke, unter Einbeziehung der beiderseits des künftigen Petriplatzes neu entstehenden vollständig überbaubaren Baublöcke und eines Sondergebietes „Religiöses Zentrum“, jeweils mit differenzierten Höhenfestsetzungen,
- Festsetzung des in Richtung Breite Straße vergrößerten Baublocks östlich der Brüderstraße als Mischgebiet sowie einer Teilfläche an der Brüderstraße/ Ecke Neumannsgasse als Kerngebiet, mit einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung und einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung entlang einer blockinternen Durchwegung.
- Festsetzung der Wohngrundstücke im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht als allgemeines Wohngebiet unter Erhaltung des unverbauten Blockinnenbereichs,
- Festsetzung eines Sondergebiets „Religiöses Zentrum“ im Bereich der ehemaligen Petrikirche,
- Sicherung der öffentlichen Hochschul-, Bibliotheks- und Archivnutzungen (Kulturnutzungen) der Grundstücke Schloßplatz 7 / Breite Straße 30 - 37 als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung, unter Verzicht auf differenzierte Regelungen zum Maß der Nutzung und zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen für den denkmalgeschützten Gebäudebestand,
- Ausweisung der Grundstücke Brüderstraße 10-13 mit ihrer denkmalgeschützten Bebauung als Kerngebiet, um hier weiterhin innenstadttypische Nicht-Wohnnutzungen (u.a. Landesvertretung) zu ermöglichen,
- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße durch Verschiebung der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie,
- Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße im Abschnitt zwischen Breiter Straße und Kleiner Gertraudenstraße durch Festsetzung einer neuen nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie,
- Festsetzung einer rund 1.240 m² großen Fläche des Petriplatzes um das Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“,
- Festsetzung der geringfügig verbreiterten Kleinen Gertraudenstraße und der Straße Friedrichsgracht als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bzw. „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- bestandsorientierte Festsetzung der Straßenverkehrsflächen von Mühlendamm, Brüderstraße, Sperlings- und Neumannsgasse.

II.1.2 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Umsetzung

Die Berücksichtigung der Ziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt jeweils schutzgutbezogen bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

(a) Baugesetzbuch

Oberbaudirektor

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c), d) und i) BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht.
Die übrigen unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange werden, soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wird im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen ermittelt, ob und in welchem Umfang bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, also Eingriffe, zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage wird in Kapitel 0 beurteilt, ob das Vorhaben insgesamt einen Eingriff bewirken wird. Nachfolgend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung beschrieben. Dabei wird bei der Ausgleichsentscheidung berücksichtigt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren.
Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll im Rahmen des Bebauungsplans den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

(b) Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).
Die §§ 13 - 17 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft, § 18 des Gesetzes regelt das Verhältnis zum Baurecht. Eingriffe sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 16 NatSchGBln enthält eine Liste von Vorhaben, die Eingriffe im Sinne der Definition darstellen. Sind auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s.o.).
Die §§ 39-43 BNatSchG betreffen den allgemeinen Artenschutz, d. h. auch der Schutz der nicht besonders geschützte Arten. Besondere Bedeutung hat der § 39, in dem u.a. festgelegt wird,

Senatsfassung

dass Hecken und Bäume zum Brutschutz für Vögel in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht geschnitten werden dürfen.
§ 44 BNatSchG regelt die Vorschriften für besonders geschützte Arten. Danach ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen. § 44 Abs. 5 beschränkt für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen die Schutzvorschriften auf europäische Vogelarten und andere nach EU-Recht streng geschützte Tierarten. Ggf. können Verstöße gegen das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzung- und Ruhestätten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.
Wenn Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, können nach § 67 BNatSchG Befreiungen von den Verboten erteilt werden.
Der Baumbestand in Berlin wird durch die Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm; jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden. Zudem sind auch Einzelbäume geschützt, die die angegebenen Stammumfänge nicht erreicht haben, wenn es sich dabei um Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO Bln handelt oder sie auf Grund eines Bebauungsplans oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind. Nicht geschützt sind Obstbäume, Bäume auf Dachgärten oder in Pflanzencontainern sowie Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen.
Von den Ver- und Geboten ausgenommen sind gemäß § 4 der BaumSchVO jedoch Maßnahmen der zuständigen Dienststellen auf öffentlichen Straßen und Flächen sowie Maßnahmen der zuständigen Senatsverwaltung auf öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen innerhalb des zentralen Bereichs im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 des Berliner Straßengesetzes sowie auf Straßen I. und II. Ordnung
Gemäß § 3 Abs. 3 der Baumschutzverordnung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Die zuständige Behörde kann die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlichen Schutzmaßnahmen anordnen.

(c) Bundes-Bodenschutzgesetz

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Berliner Bodenschutzgesetz - (Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundesbodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konkretisiert die Bedingungen für die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durch die Festlegung von Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten für verschiedene Wirkungspfade auf den Menschen und das Grundwasser.
Die durch den Bebauungsplan ermöglichte intensive Nutzung des zentralstädtisch gelegenen, durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Plangebietes sowie die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigen das Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden. Eine durchgreifende Verbesserung der anthropogen stark überformten Bodensituation ist in Abwägung mit anderen Zielen des Bebauungsplans nicht möglich.

(d) Bundes-Immissionsschutzgesetz

Genehmigt

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und seiner zugehörigen Verordnungen ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden.
Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.
Gemäß den Planungsgrundsätzen (§ 50 BImSchG) sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Geräusche
Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier zur Beurteilung allgemein die DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) angewendet. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen. Sie benennt die wichtigsten Schallquellen und einschlägige Normen, die zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen verwendet werden sollen.

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1

Gebietstyp	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Kerngebiete	65	55
Fläche für den Gemeinbedarf „Hochschule und Kultur“	65	55
Sondergebiet „Religiöses Zentrum“	65	55
Mischgebiete	60	50
allgemeine Wohngebiete	55	45

Im Beiblatt 1:1987-05 zu DIN 18005-1 werden für aus den Baugebieten der BauNVO abgeleitete Gebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Für die Flächen für Gemeinbedarf und Sondergebiete werden keine Orientierungswerte genannt. Ihnen werden abgeleitet aus der bestehenden und geplanten Nutzung, die Orientierungswerte für Kerngebiete zugeordnet.
Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z.B. durch Heranrücken einer schützbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohn -und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Zur Minderung der Belastungen durch Umgebungslärm (6. Teil BImSchG) werden für das Berliner Stadtgebiet Lärmkarten ausgearbeitet und ein Lärmaktionsplan aufgestellt und fortgeschrieben. Seine Beurteilungsgrundlagen, Ziele und Maßnahmen werden in diesem Kapitel unter (i) beschreiben.
Die Lärmsituation im Plangebiet wurde in einem Fachgutachten (Müller-BBM 2014) untersucht. Dabei kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms die

Senatsfassung

Orientierungswerte deutlich überschritten werden. Daher wurden verschiedene Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz geprüft und festgesetzt.

Luftverunreinigungen
Hinsichtlich der Luftgüte ist die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) von Bedeutung, die u.a Immissionsgrenzwerte für die Luftbelastung mit Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstäuben (PM_{10}, $PM_{2,5}$) Benzol und anderen Luftschadstoffen enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

Für die Umweltprüfung relevante Immissionsgrenzwerte

Luftschadstoff	Zeitraum	Immissionsgrenzwert [µg/m³]	Anzahl der zulässigen Überschreitungen im Kalenderjahr
NO_2	Stundenmittelwert	200	18
	Jahresmittelwert	40	
PM_{10}	Tagesmittelwert	50	35
	Jahresmittelwert	40	
$PM_{2,5}$ *	Jahresmittelwert	25	
Benzol	Jahresmittelwert	5	

* gültig ab 2015

Überschreiten in einem Ballungsraum die Schadstoffwerte einen Immissionsgrenzwert, so muss ein Luftreinhalteplan aufgestellt werden. Für Berlin war die Aufstellung eines Luftreinhalteplans 2005 erforderlich geworden; der mit dem Luftreinhaltplan 2011 - 2017 fortgeschrieben wurde. Ziele und Maßnahmen des Plans werden in diesem Kapitel unter (h) beschreiben. Sie sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
Bei einer Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind zudem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt. In Bereichen, wo Menschen typischerweise über längere Zeit und wiederholt überhöhten Luftschadstoffbelastungen ausgesetzt sein würden, sind deshalb im Rahmen des Bebauungsplans Schutzvorkehrungen baulicher oder technischer Art festzusetzen.
Sowohl die durch die geplante Bebauung veränderten Ausbreitungsbedingungen als auch die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen wurden in einem Fachgutachten untersucht (Müller-BBM 2014). Im Ergebnis werden für die geplante Bebauung an der Gertraudenstraße Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte prognostiziert und gebietsbezogene Schutzmaßnahmen erörtert.

Senatsvorlage

(e) Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. 2006, S. 248 und 2007, S. 48), zuletzt geändert durch § 11 Abs. 7 des Gesetzes vom 21. April 2016 (GVBl.S.218)

Für die Bauleitplanung sind vor allem die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zur Bewirtschaftung des Grundwassers (Kapitel 2, Abschnitt 4) relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden.
Nach § 36a Abs. 1 BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen. Eine Pflicht zur Versickerung besteht nicht. Über die Bedingungen für eine gefahrlose Versickerung von Niederschlagswasser gibt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung Auskunft. Sie regelt die Erlaubnisfreiheit der Versickerung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt, in Versickerungsanlagen.

(f) Landschaftsprogramm

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) teilräumlich konkretisiert und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Für das Plangebiet beinhalten die Teilpläne des Landschaftsprogramms folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:
Im Programmplan *Naturhaushalt / Umweltschutz* werden für die bebauten Flächen im Plangebiet die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt. Das Plangebiet ist Teil des *Vorranggebiets Luftreinhaltung* mit den Anforderungen: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.
Im Programmplan *Biotop- und Artenschutz* ist das Plangebiet als Innenstadtbereich dargestellt, mit den Zielen und Maßnahmen: Erhalt der Freiflächen sowie Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung), Kompensation von baulichen Verdichtungen sowie Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.
Im Programmplan *Landschaftsbild* werden für den historischen Siedlungskern folgende Ziele und Maßnahmen benannt: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von historischen Straßen und Plätzen, Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern, Schaffung hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.
Im Programmplan *Erholung und Freiflächen* zielt die Kategorie „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“, in die das Plangebiet eingeordnet wird, auf folgende Maßnahmen: Erschließung von Freiflächen, Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, Entwicklung von Wegeverbindungen sowie von Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung. Die Wohnquartiere entlang der Friedrichsgracht und auf der Fischerinsel sind nach dem Programmplan mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt. Im öffentlichen und privaten Raum sollen die Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten sowie die Erschließung der vorhandenen Freiräume und Infrastrukturflächen verbessert werden. Weitere Maßnahmen sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, die Verbesserung der Flächenaneignung und der Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume, die Schaffung von Mietergärten sowie die Entwicklung von Blockkonzepten.

Entwurf

Aufgrund der zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlichen hohen Bebauungsdichte, die auch mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Boden begründet ist, können die oben genannten Ziele des Landschaftsprogramms durch den Bebauungsplan nur eingeschränkt verfolgt werden. Berücksichtigt werden insbesondere die Ziele der Wiederherstellung von historischen Straßen und Plätzen (Breite Straße, Scharrenstraße, Kleine Gertraudenstraße) sowie der Begrünung von Wand- und Dachflächen (textliche Festsetzungen Nr. 24 und Nr. 25). Für die Straße Friedrichsgracht und die Kleine Gertraudenstraße wird durch Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sichergestellt. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs erarbeiteten und überwiegend bereits umgesetzten Straßenplanungen sehen durchweg Straßenbaumpflanzungen sowie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität vor.

(g) Stadtentwicklungsplan Klima

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 2011) wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird (Karten 01 und 02), so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und seinem Umfeld besteht (Karte 03).
Für Stadtbäume besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer (Karte 04); es wird ein prioritärer Handlungsbedarf für das Plangebiet gesehen (Karte 05).
Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden ein hitzeangepasster Bau von Gebäuden (z.B. helle Fassadenfarben; beim Neubau Chancen zur Verschattung und Kühlung nutzen), Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen), die Schaffung und der Erhalt von klimatischer Entlastungsflächen sowie wohnungsnaher Grünflächen, das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie die Sicherung und Stärkung von Kaltluftbahnen genannt.
In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation teilweise mit hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet; eine zentrale Regenwasserbewirtschaftungsanlage in der Mischkanalisation wird dargestellt. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10).

(h) Luftreinhalteplan

Berlin hat im Jahr 2005 erstmalig einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Verringerung von Feinstaub bis zum Jahr 2010 ging. Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (Tagesmittel) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde. Da 2010 weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub, Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde dieser Luftreinhalteplan fortgeschrieben.
Der Luftreinhaltplan 2011-2017 wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen und strebt insbesondere die weitere Verringerung der Feinstaubbelastung an, da für diesen Luftschadstoff in Berlin noch hohe Grenzwertüberschreitungen gemessen werden. Er beinhaltet eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte.

Senatsvorlage

Als Maßnahmen im Rahmen der Stadtplanung mit Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplans werden insbesondere genannt:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs,
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte,
- Grün in der Straße,
- Verkehrssparende Raumentwicklung.

Der Luftreinhalteplan ist als Plan des Immissionsschutzrechts nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorrangebietes Luftreinhaltung. Wenn für Neubauten andere Brennstoffe als Heizöl oder Gas verwendet werden sollen, dürfen deren Immissionen nicht höher liegen als bei der Verwendung von Heizöl.
Die durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnisse und die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen wurden in einem Fachgutachten untersucht und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

(i) Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin ist ein Plan des Immissionsschutzrechts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB. Seine Darstellungen sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Lärmaktionsplan 2013 -2018 wurde am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossen.
Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie der EU. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), den Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- L_{Night} (Nachtlärmindex), den Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.
Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.
Im Allgemeinen wird hinsichtlich der Berücksichtigung der Lärmminderungsplanung bei städtebaulichen Planungen auf die „Handreichung zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013) verwiesen. Es sollen z.B. durch Lage und Zentralität des Quartiers, Qualität der Anbindungen sowie schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche lärmrobuste Stadtstrukturen geschaffen werden.
Lärmrobuste städtebauliche Strukturen sollen durch ein Mindestmaß an akustischen Qualitäten (Außenpegel), geschlossene Raumkanten zur Lärmquelle hin, ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung und ruhige Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite gesichert werden.

Entwurf

II.2 Umweltbezogene Ausgangssituation

II.2.1 Mensch

Die Wohnnutzung im Plangebiet konzentriert sich in dem Block zwischen Friedrichsgracht und Brüderstraße mit rund 500 Wohneinheiten. Beiderseits der Breiten Straße wird die Nutzungsstruktur z.T. durch Bürogebäude und Infrastruktureinrichtungen geprägt. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

(a) Verkehrslärm

Der digitale Umweltatlas Berlin (Karten „Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung / Tag und Nacht“, Ausgabe 2005) stellt die Lärmimmissionen an Straßen in 3,5 m Höhe vor der jeweiligen Randbebauung dar. Wo entlang der Gertraudenstraße eine Blockrandbebauung nicht vorhanden ist, beziehen sich die ermittelten Lärmpegel auf die gegenüber der Gertraudenstraße zurückgesetzte Bebauung an der Scharrenstraße. Im Einzelnen wurden für die betrachteten Verbindungsstraßen im Plangebiet folgende Lärmbelastungen dargestellt:

Am Mühlendamm (Haus der Deutschen Wirtschaft) bestehen bei Lärmpegeln von tags 74 dB(A) und nachts 66 dB(A) die höchsten Lärmbelastungen im Plangebiet. Für die Randbebauung Gertraudenstraße 10-12 (MK_2) werden tags 68 dB(A) und nachts 61 dB(A) berechnet. Aufgrund des größeren Abstandes zur Gertraudenstraße ist für die Bebauung an der Scharrenstraße von geringen Lärmimmissionen auszugehen. So belaufen sich die Lärmpegel für die Wohnbebauung westlich der Brüderstraße tags auf 63 dB(A) und nachts auf 56 dB(A). Für die Gebäude östlich der Brüderstraße werden jeweils um 1 dB(A) höhere Werte berechnet. In der Breiten Straße liegen die Lärmbelastungen für die nordöstlich angrenzende Bebauung aufgrund des geringeren Fahrbahnabstandes mit tags 69 dB(A) und nachts 62 dB(A) deutlich über den Werten für die, teilweise bereits zurückgebaute, südwestliche Randbebauung (65/58 dB(A) tags/nachts). Im Umkreis von 100 m zum lichtsignalgeregelten Knoten Breite Straße/ Fischerinsel/ Gertraudenstraße/ Mühlendamm sind um bis zu 3 dB(A) höhere Lärmpegel anzusetzen.

Die strategischen Lärmkarten zum Lärmaktionsplan von 2013 bestätigen diese Werte, auch wenn eine direkte Vergleichbarkeit aufgrund unterschiedlicher Berechnungsverfahren nicht möglich ist.

Bewertung: Die Menschen in den Wohn- und Arbeitsstätten entlang der Gertraudenstraße, der Breiten Straße und der Scharrenstraße werden durch Verkehrslärm stark beeinträchtigt. Sowohl tagsüber als auch nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für die jeweils relevanten Gebietskategorien (WA, MI, MK) in weiten Teilen des Plangebiets erheblich überschritten.

(b) Versorgung mit Grünflächen

Im Plangebiet gibt es keine nutzbaren öffentlichen Freiflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha. Auch siedlungsnahe Grünflächen mit einer Mindestgröße von 10 ha stehen in einer Entfernung von maximal 1.000 m nicht zur Verfügung. Die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz befinden sich nördlich des Spittelmarktes, westlich der Friedrichsgracht an der Kurstraße sowie auf der Fischerinsel. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Garten des früheren Staatsratsgebäudes ist nicht öffentlich zugänglich. Der einzige wohngenutzte Block im Plangebiet weist einen großzügigen begrünten und abgeschirmten Blockinnenbereich auf. Im Übrigen nehmen die Promenaden und Grünflächen entlang der Spree und des Spreekanals Teilfunktionen von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wahr.

Bewertung: Insgesamt besteht ein quantitatives und qualitatives Defizit bei der Versorgung des Plangebietes mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen.

SenStadtUm

II.2.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

(a) Lage und Freiraumstruktur

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist anthropogen beeinflusst und war bis zum Beginn der archäologischen Grabungen, mit Ausnahme der Pflanzflächen der Straßenbäume und eines begrünten Innenhofs durch Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege versiegelt. Die wenigen kleinteiligen Grünbereiche waren voneinander isoliert. Spree und Spreekanal sind städtisch geprägt, mit befestigten Ufern. Im Nordosten grenzt um den Molkenmarkt eine dichte Innenstadtbebauung an.

(b) Biotoptypen und Baumbestand

Die Vegetationsausstattung des Plangebiets wurde im Januar 2005 nach den Kategorien der „Beschreibung der Biotoptypen Berlins“ erhoben (Spath + Nagel). Das Plangebiet (ohne Berücksichtigung der Wasserfläche) war zu diesem Zeitpunkt zu 93 % durch Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen versiegelt. Neben einigen Baumreihen aus heimischen und nicht-heimischen Arten im öffentlichen Straßenraum sowie entlang von Stellplatzflächen erfüllte nur der begrünte Innenhof westlich der Brüderstraße eingeschränkte Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Spontane Flora war nur äußerst spärlich vertreten.

Der Straßenraum der Breiten Straße wies ursprünglich in seiner gesamten Länge drei Reihen von überwiegend älteren Platanen auf. Im südlichen Abschnitt der Straße wurden die Bäume für archäologische Grabungsarbeiten und zur Freimachung des dort geplanten Baufeldes bereits gefällt.

Eine Baumreihe aus relativ jungen (15 bis 25 Jahre) Platanen, Ahornbäumen und Robinien sowie verschiedene Ziersträucher umgaben den Parkplatz südwestlich der Kreuzung Brüderstraße/ Scharrenstraße; für Leitungsarbeiten und zur Durchführung von archäologischen Grabungen wurde dieser Bestand, mit Ausnahme von drei größeren, ca. vierzigjährigen Platanen, beseitigt. Für die verbliebenen Bäume wurde ein Baumgutachten angefertigt (Wüsthof 2014). Die Vitalität einer Platane wird als gut eingeschätzt, während die übrigen beiden deutliche Einschränkungen in der Vitalität aufweisen.

Der Innenhof des Wohnblocks zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht umfasst außer versiegelten Erschließungsflächen auch Freiflächen, die mit intensiv gepflegtem Zierrasen oder vereinzelt mit Strauchrabatten bewachsen sind. Der Baumbestand setzt sich u.a. aus Pappeln, Ahorn, Kastanien, Götterbäumen und verschiedenen Zierarten zusammen. Das Alter der Bäume wird auf etwa 40 Jahre geschätzt.

(c) Fauna

Der naturferne Charakter des Plangebiets lässt auf eine arten- und individuenarme Fauna schließen. Die ohnehin sehr eingeschränkten Lebensräume sind mit Ausnahme der Innenhöfe massiven Beeinträchtigungen durch Emissionen (Autoabgase, Lärm, Staub, nächtliche Beleuchtung, Versalzung des Bodens) ausgesetzt. Allein der Bestand an Bäumen und Sträuchern im Innenhof der Wohnbebauung bewirkt eine gewisse Strukturvielfalt. Er bietet Deckung und Schutz vor Witterung, dient Vögeln als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvousplatz, ist Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für verschiedene Insektenarten.

Auf Grund der geschlossenen und hohen Bauweise kann im Plangebiet bezüglich der Avifauna mit verstädterten Arten gerechnet werden. Dazu gehören z.B. Haussperling, Haustaube, Mauersegler, Hausrotschwanz, Elster und Nebelkrähe. Auf Grund der gärtnerischen Gestaltung des Innenhofs sind dort u.U. weitere Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke, Girlitz und Grünfink zu erwarten. Höhlen und Nischen an Gebäuden bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartierpotential für Fledermäuse.

Bewertung: Die isolierten städtischen Biotoptypen im Plangebiet weisen einen niedrigen bis sehr niedrigen Biotopwert auf. Dies resultiert aus dem sehr hohen Hemerobie-Grad, dem unterdurchschnittlichen Vorkommen gefährdeter Arten, dem hohen Anteil solcher Biotoptypen im Stadtgebiet, der geringen Artenvielfalt, der relativ geringen Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften der Biotope durch autochthone Besiedlung und der ungünstigen Lagebeziehung zu Komplementärbiotopen. Die mit Bäumen bestandenen Zierrasen- und Strauchflächen des Innenhofs erfüllen in begrenztem Umfang Habitatfunktionen. Die nur noch

Senatorium

wenigen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind erheblichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt und können ihre Funktion als Lebensraum selbst für Ubiquisten nur eingeschränkt erfüllen. Sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben die versiegelten Flächen sowie die Gebäude.

II.2.3 Boden und Wasser

(a) Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Berliner Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet wird. Der Untergrund besteht aus Sanden, vor allem aus Fein- und Mittelsanden, die mit Geschiebemergel und stellenweise mit mehr oder weniger großen Steinen durchsetzt sind.

Im Plangebiet findet sich eine „dichte Innenstadt-Bebauung auf Aufschüttungen“ (Umweltatlas 2013, Bodengesellschaften). Da es sich um einen der ältesten Siedlungsbereiche Berlins handelt, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorkommen. Die wenigen unversiegelten Böden sind Rohböden, die vermutlich aus umgelagerten natürlichen oder technogenen Substraten wie Sand, Geschiebemergel, Schlacke und Bauschutt bestehen. Bei den Stadtböden des Plangebietes steht die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung, Verkehr usw. im Vordergrund.

Die Flächenbilanz auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zeigt, dass 2005, ohne die Wasserfläche der Spree, rund 93 % der Fläche des Plangebiets vollständig versiegelt waren (vgl. Kap. II.1.3.2); Teilflächen im Bereich des Petriplatzes wurden seitdem für die Durchführung von archäologischen Grabungen entsiegelt. Zudem wurden Teile der Bebauung an der Breiten Straße entfernt.

Der Boden hat Archivfunktion für das im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin eingetragene Bodendenkmal Petriplatz sowie für bauliche und archäologische Funde (Fundamente, Mauerreste und Relikte eines Ziegelbrunnens) im Bereich entlang der Breiten Straße. Weitere Bodendenkmale im Bereich Schloßplatz grenzen nördlich an das Plangebiet an.

Bewertung: Es überwiegen durch Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen versiegelte Böden, die ihre ökologischen Funktionen nicht oder nur noch sehr eingeschränkt übernehmen können. Eine Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 90% ebenfalls nur ansatzweise vorhanden.

(b) Bodenbelastungen

Da im Laufe der Besiedlung Berlins ehemals vorhandene Feuchtgebiete trockengelegt wurden, sind Aufschüttungen unbekannter Art anzunehmen. Wegen Kriegsschäden auf dem gesamten Areal ist zudem mit Schadstoffen im Boden durch Brand- und Trümmerschutt sowie kriegsbedingter Freisetzung von Schadstoffen (z.B. aus Lagerräumen) zu rechnen. Die historische Recherche hat im Gebiet fast flächendeckend Gewerbebetriebe mit bodenverunreinigender Relevanz ergeben. Teile des Plangebiets zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße sind im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Altlastflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet (Stand 15.09.14):

BBK-Fläche	Anschrift	Bemerkungen
16578	Neumanngasse 1, 2; Breite Str. 12	altlastverdächtig
16097	Brüderstr. 10	altlastverdächtiq
16096	Brüderstr. 13	altlastverdächtiq
16577	Brüderstr. 26	altlastverdächtig
16357	Scharrenstr. 2, 3	altlastverdächtig
16700	Friedrichsgracht 53	altlastverdächtig
15303	Petriplatz 1-3	Altlast
15724	Gertraudenstr. 10	altlastverdächtiq
15280	Petriplatz 4	altlastverdächtig
17319	Breite Str. 30-37	altlastverdächtig
17113	Breite Str. 12	altlastverdächtig.

Die Fläche mit der Nummer 15303, für die der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vorlag, sowie die Fläche 15280 wurden im Zusammenhang mit den archäologischen

Grabungen saniert. Die übrigen Flächen sind mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden bebaut.
Bewertung: Der Altlastenverdacht auf den Flächen, die noch nicht saniert wurden, ist jeweils nicht so konkret, dass er den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entgegensteht oder dass von einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen auszugehen ist und deshalb eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich wäre.

(c) Wasserhaushalt
Die Karte der „Grundwasserneubildung 2012“ des Umweltatlasses zeigt im Baublock westlich der Breiten Straße und im südöstlichen Baublock an der Gertraudenstraße eine Grundwasserneubildungsrate von 100 bis 150 mm im Jahr (etwa 25 % der jährlichen Niederschlagsmenge), im Wohnblock an der Scharrenstraße und den übrigen Baublöcken an der Gertraudenstraße von 200 bis 300 mm im Jahr auf (rund 50 % des Gesamtjahresniederschlags).
Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei etwa 4 m, im Bereich des Innenhofs zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht noch etwas darunter.
Bewertung: Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Substanzen in der Deckschicht und des hoch anstehenden Grundwassers besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen.

II.2.4 Klima und Lufthygiene

(a) Klima
Großräumig betrachtet ordnet der Umweltatlas die gesamte Berliner Innenstadt mit Ausnahme einiger großer Freiflächen stadtklimatisch der „Zone 4, hohe Veränderung“ zu; kennzeichnend ist eine hohe Schwülegefährdung und eine geringe nächtliche Abkühlung. Mit dem Plangebiet liegt ein größtenteils bioklimatisch ungünstiger Siedlungsraum (thermisch hoch belastet bzw. überwärmt) vor. Die Durchlüftung dürfte wegen des nur geringen Kaltluftvolumenstroms eher ungenügend sein. In den “Planungshinweisen Stadtklima“ des digitalen Umweltatlas werden Maßnahmen zur Entlastung des Innenstadtklimas gefordert. Im Hinblick auf die stadtklimatische Situation besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen durch Vergrößerung des Anteils bebauter Flächen; auf eine Verbesserung der Durchlüftung sowie Erhöhung des Vegetationsanteils sollte hingewirkt werden.
(b) Lufthygiene
Die Belastung durch Luftschadstoffe ist im Plangebiet aufgrund der Lage im Zentrum Berlins hoch, dies gilt insbesondere in den verkehrsbelasteten Bereichen. Die lufthygienische Situation im Stadtgebiet ist dabei Ergebnis der Überlagerung der Immissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie durch überregionalen Ferntransport. Die im Ballungsraum Berlin problematische Belastung mit Feinstaub (PM_{10}) ist dabei in Hauptverkehrsstraßen etwa zur Hälfte auf den überregionalen Ferntransport zurückzuführen; jeweils ein Viertel sind dem lokalen Straßenverkehr und sonstigen Verursachern innerhalb des Stadtgebietes zuzuschreiben (u.a. Industrie und Heizwerke, Wohnungsheizungen, Bautätigkeiten und regionaler Straßenverkehr).
Die Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen lässt sich unter Berücksichtigung der Messergebnisse des Berliner Luftgütenetzes für die (dem Plangebiet nächstgelegene) Messstation Berlin Mitte (Brückenstraße 6) wie folgt beschreiben:
Dem mehrjährigen Trend folgend sind die PM_{10}-Immissionen insgesamt gesunken. Während der Jahresmittelwert für das Jahr 2006 noch bei 36 µg/m³ lag, wurden in den Jahren 2011 und 2012 Werte von 25 bzw. 22 µg/m³ ermittelt. Auch die Anzahl der Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ lag in diesen beiden Jahren mit 33 bzw. 14 unter den Werten von 2006 (36 Tage). Maximal sind an 35 Tagen Überschreitungen zulässig.
Die Belastung mit Feinstaub $PM_{2,5}$ wird seit dem Jahr 2008 an der Messstelle erfasst. Sie betrug zu Beginn der Messung im Jahresdurchschnitt 18,6 µg/m³ und in den Jahren 2011 und 2012 21 bzw. 17,7 µg/m³. Der ab 2015 geltende Grenzwert von 25 µg/m³ wird somit voraussichtlich eingehalten.
Bei Stickstoffdioxid (NO_2) hat sich die Immissionssituation auf einen relativ konstanten Wert eingependelt. In den Jahren 2007 und 2008 betrug der Wert 27 µg/m³. 2011 und 2012 betrug

Genehmigt

der entsprechende Wert jeweils 28 µg/m³ und liegt damit unter dem Jahresgrenzwert, der 40 µg/m³ beträgt. Eine Überschreitung des Stundenmittelwertes von über 200 µg/m³ wurde an der Station Brückenstraße in den letzten Jahren nicht registriert.
Die Benzol-Immissionen in Berlin sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Trotz steigender Verkehrsdichte wirken sich hier die Dreiwegekatalysatoren in Fahrzeugen und die Verringerung des Benzolgehalts im Benzin positiv aus. Der Immissionsgrenzwert für Benzol von 5 µg/m³ wurde im Jahr 2012 an der Messstelle Brückenstraße 6 mit 0,8 µg/m³ und an den anderen Messstationen in Berlin deutlich unterschritten.
Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm wird die Schadstoffbelastung hier noch über den oben dargelegten Messergebnissen liegen.
Bewertung: Da es sich bei dem Plangebiet klimaökologisch um einen Bereich handelt, der aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils gegenüber Freilandverhältnissen stark verändert ist, hat es bezüglich der Schutzgüter Klima und Lufthygiene eine eher belastende als entlastende Funktion.
Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Verlauf des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm ist die im Innenstadtgebiet ohnehin hohe Belastung mit Luftschadstoffen hier besonders hoch. Betroffen hiervon sind neben den Verkehrsteilnehmern, hier insbesondere Fußgänger und Radfahrer, auch die im Plangebiet oder angrenzend wohnenden und arbeitenden Menschen. Sollte eine weitere Erhöhung der Luftbelastung festgestellt werden, können Maßnahmen auf Grundlage des Luftreinhaltplans 2011-2017, der vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen wurde, auf gesamtstädtischer Ebene (z.B. Verstetigung des Verkehrsabflusses, Reduktion des Verkehrsaufkommens) getroffen werden.
Maßnahmen zur Reduzierung und Verstetigung des Verkehrs können nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein, sollten aber bei auftretenden Grenzwertüberschreitungen auf gemeindlicher Ebene getroffen werden. Da die Bundesländer nach § 44 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 39. BImSchV verpflichtet sind, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen, besteht diesbezüglich eine ausreichende Handlungsgrundlage.
Darüber hinaus wirkt sich die hohe Schadstoffbelastung auch auf die Flora und Fauna aus.

II.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört zum ältesten Teil von Berlin. Das bis zum 14. Jahrhundert entstandene städtische Gefüge blieb im Stadtgrundriss bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts bestehen. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der Städtebau der Nachkriegszeit haben diese städtebauliche Struktur jedoch bis zur Unkenntlichkeit verändert. Die überdimensionierten Straßenräume der Breiten Straße und der Gertraudenstraße sowie der teilweise schlechte bauliche Zustand der Gebäude beeinträchtigen das Stadtbild, das durch die Trasse der Gertraudenstraße dominiert wird. Ein natürliches Landschaftsbild ist infolge der vollständig anthropogenen Überformung des Gebietes auch in Ansätzen nicht erkennbar.
Bereiche mit hoher Bedeutung für das Ortsbild sind der Denkmalbereich am Spreekanal mit der alten Gertraudenbrücke sowie die Brüderstraße und der Block zwischen Breite Straße und Spree mit Resten der historischen Bebauung. Stark beeinträchtigte Bereiche sind die Gertraudenstraße sowie die westliche Breite Straße. Im Norden des Plangebiets fehlt ein Übergang zum angrenzenden Staatsratsgarten.
Bewertung: Das Plangebiet verfügt auf Grund seiner historischen Entwicklung, seiner Lage im Kern der Innenstadt sowie der noch vorhandenen historischen Bausubstanz über große Potenziale für die Entwicklung einer eigenständigen städtebaulichen Identität. Im heutigen Zustand wird das Ortsbild im Plangebiet seiner Lage und Bedeutung jedoch nicht gerecht.

II.2.6 Kultur- und andere Sachgüter

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Altbauten sind als Baudenkmale oder als Bestandteile von Denkmalbereichen (Ensembles) in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Als Baudenkmale stehen folgende Objekte / Gebäude unter Schutz (s. Kap. I.2.8):

- Schloßplatz 7 / Breite Straße 37 (Neuer Marstall, 1896 - 1901, neobarocker viergeschossiger Sandsteinbau), mit spreeseitigem Querflügel und ehem. Wohnhaus Breite Straße 30-31
- Breite Straße 36 (Alter Marstall, 1665 - 70, einzig erhaltener frühbarocker Bau Berlins),
- Breite Straße 35 (Ribbeck-Haus, 1624, einzige erhaltene Renaissancegebäude Berlins),
- Breite Straße 32-34 (Berliner Stadtbibliothek, 1961 - 66),
- Brüderstraße 10 (barockes Bürgerhaus, auch „Galgenhaus“ genannt, 1688),
- Brüderstraße 11-12 (Berlinische Feuer-Versicherungs-Anstalt, Geschäftshaus 1905)
- Brüderstraße 13 (Nicolai-Haus, 1674, heutige Gestalt nach Umbau 1710),
- Brüderstraße 26 / Ecke Scharrenstraße (Kaufhaus Hertzog, 1908/09),
- Gertraudenstraße 10-12 (Geschäftsgebäude, 1897 - 98),
- Kleine Gertraudenstraße 3-5 / Scharrenstraße 16a/17 (Wohnhäuser, um 1880),
- Friedrichsgracht 53-55 (Gemeindehaus St. Petri, 1886).

Weiterhin befindet sich im Plangebiet das in das öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin eingetragene Bodendenkmal Petriplatz sowie ebenfalls eingetragene geschützte bauliche und archäologische Funde im Bereich entlang der Breiten Straße (s. Kap. I.2.8.5).
Aufgrund zahlreicher weiterer archäologischer Funde im näheren Umfeld des Petriplatzes wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 vom Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin als archäologisches Verdachtsgebiet der Bodendenkmalpflege eingestuft.

II.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher im Bebauungsplan vorgesehenen Neuplanungen zu erwarten ist. Zum Vergleich wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf diese Planungen verzichtet würde, unabhängig davon, ob sie ggf. auch ohne Bebauungsplan zulässig wären.

II.3.1 Mensch

(a) Verkehrslärm

Zur Beurteilung der künftigen Lärmbelastungen im Plangebiet muss einerseits die allgemeine Verkehrsentwicklung bei Umsetzung der verkehrsplanerischen Ziele für die Innenstadt, andererseits die Ermöglichung neuer Misch- und Kerngebiete und damit die Zunahme der Anzahl der von Verkehrslärm betroffenen Personen in die Prüfung einbezogen werden.
Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation ist eine schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM (2014). Das Gutachten mit dem Prognosehorizont 2025 berücksichtigt hinsichtlich der Straßenverkehrsemissionen die Straßenzüge des übergeordneten Straßennetzes im Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Gertraudenstraße / Mühlendamm / Mühlendammbrücke und Breite Straße / Schlossplatz). Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) wurden auf Grundlage der Gesamtverkehrsprognose Berlin Brandenburg 2025 ermittelt. Der durch die geplante Bebauung zusätzlich entstehende Kfz-Verkehr ist in der Gesamtverkehrsprognose teilweise bereits berücksichtigt, im Übrigen ist er gegenüber dem berücksichtigten DTV von so geringem Umfang, dass er bei der Prognose vernachlässigt werden konnte.
Eine für die Zukunft geplante Verlegung der Gertraudenstraße auf die historische Gertraudenbrücke und ein dadurch erfolgendes geringfügiges Heranrücken der Fahrbahn an die auf der nördlichen Straßenseite vorhandene Bebauung wurde in der Prognose nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen trifft und die Umsetzung nicht gesichert ist. Durch eine Verlegung ausgelöste Veränderungen der Beurteilungspegel sind zu gegebener Zeit in einem Planfeststellungsverfahren zu berücksichtigen.
Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms wurde die in Aussicht genommene Straßenbahntrasse in der Gertraudenstraße in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen. Es besteht zwar noch keine Planfeststellung, die Auswirkungen wurden jedoch zur Kontrollrechnung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios berücksichtigt.

BerlinStadtBlum

Für das vorhandene Gebäude Gertraudenstraße 10 - 12 (MK_2) zwischen Kleiner Gertraudenstraße und Friedrichsgracht ergibt sich unter diesen Annahmen mit tagsüber 72 und nachts 65 dB(A) eine erhebliche Überschreitung des Beurteilungspegels für Kerngebiete nach der DIN 18005-1.
Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Scharrenstraße wird durch die im Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben am Petriplatz in Teilbereichen abgeschirmt, an der Scharrenstraße liegt die Belastung an den Fassaden jedoch auch nach deren Realisierung bei tagsüber 68 und nachts 58 dB(A) und damit deutlich über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete.
Bei der Bestandsbebauung östlich der Breiten Straße und nördlich des Mühlendamms liegen die maximalen Beurteilungspegel bei 77 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts am Mühlendamm bzw. 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts an der Breiten Straße. Auch die zur Spree orientierten Fassaden sind erheblich lärmbelastet.
Zwischen Brüderstraße und Breite Straße hat der Bebauungsplan das Ziel, die bereits teilweise beseitigten Bürogebäude durch eine Neubebauung im Rahmen eines Mischgebiets zu ersetzen, die bis auf 5,5 m an die Fahrbahn der Breiten Straße heranrückt. Analog zum Ist-Zustand auf der gegenüberliegenden nordöstlichen Straßenseite ist hier auf gesamter Länge tagsüber eine Lärmbelastung von knapp 70 dB(A) und nachts von bis zu 62 dB(A) an den Fassaden der Randbebauung zu erwarten. Für die zur Scharrenstraße orientierten Fassaden sind mit Werten von 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nur geringfügig niedrigere Beurteilungspegel prognostiziert. Die Orientierungswerte werden damit deutlich überschritten. Der Blockinnenbereich wird dagegen durch die geschlossene Randbebauung gut abgeschirmt.
Beiderseits des Petriplatzes ermöglicht der Bebauungsplan neue Baufelder für Kerngebietsnutzungen. Sie werden im Falle des Gebäudes im Eckbereich zur Breiten Straße einer Lärmbelastung von etwa 78 dB(A) tags und nachts 71 dB(A) ausgesetzt sein, für das geplante Gebäude zwischen kleiner Gertraudenstraße und Petriplatz liegen die Beurteilungspegel für die zur Gertraudenstraße orientierten Fassaden tags bei 75 dB(A) und nachts bei 68 dB(A). Das geplante Kultur- und Religionshaus im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ ist zur Gertraudenstraße hin Pegeln von 75 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts ausgesetzt. Auch der Petriplatz selbst ist entsprechend belastet.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen entlang den Hauptstraßen des Gebiets erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden, die sowohl tags als auch nachts oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen. Wo im Bereich von Straßenverkehrsflächen die straßenbegleitende Bebauung unterbrochen wird, dringen erhöhte Lärmbelastungen auch tiefer in das Plangebiet ein. Durch die bestehenden und geplanten Blockstrukturen werden in Bereichen mit Wohnnutzungen lärmabgeschirmte Innenbereiche geschaffen. Dies entspricht dem Grundsatz des Lärmaktionsplans zur Schaffung lärmrobuster Stadtstrukturen. Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird gesichert, dass wenigstens ein Raum jeder an der Scharrenstraße oder an der Breiten Straße gelegen Wohnung zum Innenbereich ausgerichtet sein muss. Zusammen mit anderen Maßnahmen zum Lärmschutz (Schalldämmung der Außenbauteile und schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten) können so die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden (s. III.4.7.1).
Bei Nichtdurchführung dieser Planungen ist allenfalls mit einer geringfügigen Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Der Bebauungsplan I-218 ist ein wichtiger Baustein der Planungen für die Innenstadt insgesamt (u.a. um den Molkenmarkt und den Spittelmarkt), ohne die eine Begrenzung des Ost-West-Verkehrs in dem prognostizierten Ausmaß voraussichtlich nicht eintreten würde. Damit wäre von einer höheren Lärmbelastung auch im Plangebiet auszugehen, als nach Durchführung dieser Planungen. Die Gesamtzahl der vom Verkehrslärm beeinträchtigten Personen, insbesondere der betroffenen Wohnbevölkerung, würde etwa die gleiche sein, gleichzeitig würde jedoch die Abschirmung vorhandener Wohn- und Arbeitsstätten durch die neuen Baukörper entfallen.

(b) Versorgung mit Grünflächen

Überschlägig ermittelt wird die Zahl der Einwohner im Plangebiet bei Realisierung der neuen Wohn- und Mischgebiete um etwa 300 Personen zunehmen. Nach den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 bzw. den Richtwerten des

Landschaftsprogramms (6 m^2 wohnungsnahe, 7 m^2 siedlungsnahe Grünflächen je Einwohner) ergibt sich daraus ein Zusatzbedarf von 1.800 m^2 wohnungsnaher Grünflächen. Unter Berücksichtigung einer Bestandsbevölkerung von etwa 590 Bewohnern werden wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen für rund 890 Personen benötigt. Daraus ergibt sich für die wohnungsnahen Grünflächen ein Gesamtbedarf von 5.340 m^2. Dem steht im Plangebiet auch künftig kein Angebot gegenüber. Auf die unzureichende Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.
In begrenztem Umfang kann die Naherholungsfunktion jedoch durch die Ausgestaltung des vor Beginn der Planung ausschließlich als Parkplatz genutzten Petriplatzes und der Uferstraße am Spreekanal als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich übernommen werden. Außerdem soll im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße eine Wegeverbindung geschaffen werden, die auch öffentlich nutzbar sein soll, und die aufgrund ihrer vom Straßenlärm abgeschirmten Lage als gestalteter Aufenthaltsbereich auch der Erholung dienen kann. Private Angebote können im Bereich des weiträumigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebietes eingeordnet werden, dort ggf. auf dem zu begrünenden Dach eines zulässigen ersten Vollgeschosses.
Im Übrigen muss die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte und ohne Querung von verkehrsreichen Straßen erreichbare, neu gestaltete Freifläche mit Kinderspielplatz nördlich des Spittelmarktes sowie auf die im Südosten und Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich anschließenden Grünflächen und Uferwege am Rand der Fischerinsel. Fußläufig erreichbar sind außerdem der Lustgarten und der Köllnische Park sowie die Grünflächen auf dem Marx-Engels-Forum, deren besondere Bedeutung als innerstädtischer Grünraum und Ausgleich für die systematische Nachverdichtung der umliegenden Stadtquartiere im Planwerk Innenstadt und im Planwerk Innere Stadt hervorgehoben wird.
Insgesamt wird zusammen mit den genannten Flächen außerhalb des Plangebiets eine angesichts der Lage im Kernbereich der Innenstadt und der – in der Innenstadt üblichen - sehr hohen Dichte (siehe hierzu Abschnitte III.4.2.3-III.4.2.7) ausreichende Versorgung mit wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten erreicht.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Verbesserung der Naherholungsangebote eintreten, wie sie bei Durchführung der Planung – wenn auch in sehr begrenztem Umfang – immerhin möglich wird. Andererseits werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit hoher Dichte gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung etwa 300 zusätzliche Einwohner von den fortbestehenden Defiziten der Freiflächenversorgung betroffen sein.

II.3.2 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans führen bei voller Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten sowohl quantitativ als auch qualitativ zu keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem 2005 vor Beginn der Grabungs- und Abrissarbeiten ermittelten Bestand an Vegetationsflächen. Aus der Flächenbilanz zum Versiegelungsgrad wird deutlich, dass sich der Umfang der versiegelten Straßenverkehrsflächen zwar erheblich reduziert, diese Reduzierung jedoch durch die zusätzlich überbaubaren Flächen vollständig wieder ausgeglichen wird. Mit der Aufgabe des Parkplatzes an der Scharrenstraße ist das dortige Straßenbegleitgrün entfallen, das in der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2005 noch als (geringwertige) Vegetationsfläche in die Bilanz einging. Der Verlust an begrünten Flächen kann im Bereich des neu anzulegenden Stadtplatzes im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nicht ausgeglichen werden.
Auch bezüglich der unversiegelten Flächen in den Blockinnenbereichen ergeben sich nur geringfügige Änderungen. Während auf der einen Seite beim Baublock westlich der Brüderstraße der Anteil der unversiegelten Flächen aufgrund der geringfügig erweiterten Baufenster leicht reduzieren kann, wird für den derzeit noch vollständig versiegelten Block östlich der Brüderstraße aufgrund der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein geringer Zuwachs an Vegetationsfläche angenommen. Diese Bereiche werden voraussichtlich als Ziergärten angelegt werden.
Insgesamt geht der Umfang der Vegetationsflächen im Plangebiet um 230 m² zurück. Im Verhältnis zur Größe des Plangebiets fällt diese Abnahme jedoch kaum ins Gewicht.

Senatsfassung

Flächenbilanz im Bestand und bei Durchführung der Planung

	Bestand 2005	Planung
Straßenverkehrsfläche	**40.620 m²**	**33.730 m²**
befestigte Verkehrsfläche	37.550 m²	32.490 m²
befestigte Parkplatzfläche bzw. Fußgängerbereich (Stadtplatz)	3.070 m²	1.240 m²
Gebäude und Erschließungsflächen in den Blöcken	**41.110 m²**	**48.230 m²**
zwischen Spree u. Breite Straße (Gemeinbedarf u. MK_5)	19.360 m²	19.360 m²
zwischen Breite Straße und Brüderstraße (MI_{1+2} u. MK_6)	10.600 m²	13.670 m²
zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht (WA u. MK_1)	10.060 m²	10.290 m²
zwischen Kleine Gertraudenstr. u. Friedrichsgracht (MK_2)	1.090 m²	1.090 m²
südwestlich des Petriplatzes (MK_3)	0 m²	1.480 m²
Auf dem Petriplatz (SO)	0 m²	860 m²
nordöstlich des Petriplatzes (MK_4)	0 m²	1.480 m²
Versiegelte Flächen insgesamt	81.730 m²	81.960 m²
Begrünte Flächen in den Baublöcken	5.150 m²	5.580 m²
Abstandsgrün	1.160 m²	500 m²
Unversiegelte Flächen insgesamt	6.310 m²	6.080 m²
Wasserfläche, Brückenbauwerke und Kaimauern	19.280 m²	19.280 m²
Fläche des Plangebietes insgesamt	107.320 m²	107.320 m²

Die Erweiterung der Bebauung in den bisherigen Straßenraum der Breiten Straße hinein wurde durch die Fällung von 22 Platanen vorbereitet, von denen 19 unter die Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung fielen. Der Verlust wurde durch die Neupflanzung von Straßenbäumen am Fahrbahnrand teilweise ausgeglichen.
Wie bei der Beschreibung der Ausgangssituation für das Schutzgut dargelegt, sind als besonders geschützte Arten die Europäischen Vogelarten und Fledermäuse zu betrachten.
Bezüglich der europäischen Vogelarten ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschränkung von Fäll- und Abrissarbeiten auf Zeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode vermeidbar. Da im Plangebiet verstädterte und in Berlin häufige Arten zu erwarten sind, ist, selbst wenn im Zuge von Baumaßnahmen ganze Reviere verloren gehen sollten, nicht von einer Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden könnte, auszugehen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, das die Zerstörung der Niststätten verbietet, kann im Hinblick auf freibrütende Arten durch Ausführung von Fäll- und Rodungsarbeiten in Zeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Ganzjährig geschützt sind Niststätten von höhlen- und nischenbrütender Arten an Gebäuden. Vor baulichen Veränderungen (Abriss, Sanierung) sind Baulichkeiten mit Quartierspotential auf solche Niststätten zu untersuchen.
Fledermäuse gehören zu den nach europäischem Recht streng geschützten Arten. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen liegen nicht vor. Vor baulichen Veränderungen (Abriss,

Sanierung) sind die Baulichkeiten mit Quartierspotential nach Sommer- und Winterquartieren abzusuchen; die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Abrisse sind im Wesentlichen bereits erfolgt.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der durch den Bebauungsplan ermöglichte, gegenüber dem Zustand vor Beginn bauvorbereitender Arbeiten wie Gebäudeabrissen und archäologischen Grabungen sehr geringe Gewinn an Vegetationsflächen nicht realisiert.

II.3.3 Boden und Wasser

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wird die versiegelte Fläche im Plangebiet gegenüber dem Zustand vor Beginn bauvorbereitender Abrisse und Grabungen um 230 m^2 zunehmen. Die damit verbundene geringfügige Verringerung des Versickerungsvermögens und der Grundwasserneubildung ist für den Naturhaushalt kaum von Bedeutung.
Die durch den Bebauungsplan ermöglichte intensive Nutzung des zentral gelegenen, durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossenen Plangebietes als Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Verringerung der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße gewährleisten den geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.
Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich gegenüber den durch den Bebauungsplan verursachten Auswirkungen bezüglich der Versiegelung keine Veränderungen.

II.3.4 Klima und die Lufthygiene

(a) Klima

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Veränderung des Versiegelungsgrades ist zu geringfügig, um eine fühlbare Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen im Plangebiet zu bewirken. Durch die zusätzliche Bebauung an der Gertraudenstraße und das Heranrücken der Baukörper an die Breite Straße wird sich die Durchlüftungssituation im Plangebiet tendenziell verschlechtern. Die auch in Zukunft verbleibenden Lücken im Bereich der Spree, des Kupfergrabens und des Petriplatzes werden diese Einschränkungen aber mindern. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung (s. III.4.7.3) wird in - wenngleich geringem Umfang - zur Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen beitragen. Weitere (ausgleichende) Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich, da die verbleibenden Beeinträchtigungen im Vergleich zu den nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässigen Beeinträchtigungen als geringfügig anzusehen sind.

(b) Lufthygiene

Zur Prognose der künftigen lufthygienischen Situation im Plangebiet muss die allgemeine Verkehrsentwicklung bei Umsetzung der verkehrsplanerischen Ziele für die Innenstadt, dass Heranrücken der Bebauung an die Gertraudenstraße und die Breite Straße mit der einhergehenden Veränderung der Durchlüftungsverhältnisse und die zunehmende Anzahl der von Luftschadstoffbelastungen betroffenen Personen in die Prüfung einbezogen werden.
Grundlage der hier dargestellten Prognose ist eine Abschätzung der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung des Büros Müller-BBM (7/2014). In der Untersuchung werden die vor allem vom Straßenverkehr emittierten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) behandelt. Diese gelten als Leitsubstanzen, weil die Luftbelastung durch andere in der 39. BImSchV limitierte Luftschadstoffe bezogen auf die entsprechenden Grenzwerte deutlich geringer ist (s. 0). Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Grenzwerte für die untersuchten Stoffe auch eine Einhaltung bei den anderen, von der 39. BImSchV erfassten Schadstoffen zu erwarten ist. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die untersuchten Substanzen ist anderseits davon auszugehen, dass die zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffenen Festsetzungen auch hinreichende Wirksamkeit für die nicht untersuchten Schadstoffe entfalten.
Das Gutachten mit dem Prognosehorizont 2025 berücksichtigt hinsichtlich der Verkehrsemissionen die Straßenzüge des übergeordneten Straßennetzes im Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Gertraudenstraße / Mühlendamm / Mühlendammbrücke und Fischerinsel / Breite Straße). Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) wurden auf Grundlage der Gesamtverkehrsprognose Berlin Brandenburg 2025 ermittelt. Diese geht von

Senatsbaudirektorin

einer allgemeinen Abnahme des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt aus, wie sie auch der Konzeption des Stadtentwicklungsplans Verkehr entspricht.
Eine für die Zukunft geplante Verlegung der Gertraudenstraße auf die historische Gertraudenbrücke und ein dadurch bedingtes geringfügiges Heranrücken der Fahrbahn an die auf der nördlichen Straßenseite vorhandene Bebauung wurde in der Prognose nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen trifft und die Umsetzung nicht gesichert ist. Durch die Verlegung ausgelöste Veränderungen der Immissionen sind ggf. in einem Planfeststellungsverfahren zu berücksichtigen.
Bezüglich des Emissionsverhaltens der Fahrzeuge wurde ein konservativer Ansatz gewählt. Trotz des Prognosezeitpunkts 2025 wurden die Emissionsfaktoren für die Verkehrszusammensetzung im Jahr 2017 angesetzt. Auf Grund der gesetzlichen Regelungen zur technischen Emissionsminderung kann im Jahr 2025 aber voraussichtlich mit geringeren Emissionsfaktoren gerechnet werden. Der konservative Ansatz wurde gewählt, um über den Prognosewerten liegende Belastungen im Zeitraum bis 2025 auszuschließen.
Im Rahmen der Abschätzung mittels eines Screeningmodells wurden für zwei Immissionspunkte an der Gertraudenstraße und einen Immissionspunkt an der Breiten Straße beispielhaft die Luftschadstoffbelastungen ermittelt. Die an diesen Punkten ermittelten Gesamtbelastungen stehen repräsentativ für die höchstbelasteten, beurteilungsrelevanten Bereiche.

Immissionsbelastung zum Prognosezeitpunkt

Untersuchungspunkt	Jahresgrenzwert NO_2 [µg/m³]	Jahresgrenzwert PM_{10} [µg/m³]	Anzahl der Überschreitung des Tagesgrenzwertes PM_{10} von 50 µg/m³
Gertraudenstraße Höhe MK_3	47	32	41
Gertraudenstraße Höhe MK_4	49	33	44
Breite Straße Höhe MI_1	34	27	22
zum Vergleich: Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV	*40*	*40*	*35*

SenStadtU

Die Tabelle zeigt, dass an der Gertraudenstraße der Jahresgrenzwert für Feinstaub PM_{10} zwar eingehalten, der Tagesgrenzwert aber an mehr als den 35 zulässigen Tagen überschritten wird. Auch der Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid NO_2 wird überschritten. Die Überschreitungen sind dabei in der Nähe zur Kreuzung mit der Breiten Straße gravierender als am westlichen Immissionspunkt. Am Immissionspunkt Breite Straße und in den übrigen Straßen des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte hingegen voraussichtlich eingehalten.
Die Einschätzung zeigt somit an den unteren Geschossen der Gebäudefassaden an der Gertraudenstraße eine Belastung, die die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit teilweise überschreitet. Daher werden durch den Gutachter für die ersten beiden Geschosse dieser Fassaden Maßnahmen zum Schutz vor verunreinigter Luft empfohlen. Der Bebauungsplan nimmt diese Empfehlung auf, indem er für Aufenthaltsräume im ersten und zweiten Vollgeschoss mit notwendigen Fenstern zur Gertraudenstraße festsetzt, dass diese Räume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, die ihre Versorgung mit Frischluft von einer der Straße abgewandten Gebäudeseite oder vom Dach gewährleistet. Vorsorglich wird die Festsetzung auch für die zur Breiten Straße orientierte Fassade des Kerngebiets MK_4 getroffen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in allen Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, und damit auch insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Zur Frage einer möglichen Anreicherung von Luftschadstoffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Arkadenzonen ist folgendes festzustellen: Die Berechnungen der Luftschad-

stoffimmissionen an Straßen werden für Immissionspunkte nahe dem Straßenrand in 1,5 m Höhe über Gelände durchgeführt. Die Beurteilungspunkte liegen also dichter an der Emissionsquelle als die Bereiche unter den Arkaden. Bei freier Ausbreitung der Schadstoffe wären die Konzentrationen unter den Kolonnaden in jedem Fall niedriger. Da die offenen Kolonnaden zusätzliche Turbulenzen erzeugen, bildet sich vor den Öffnungsflächen eine geringere mittlere Konzentration aus, als sie vor geschlossenen Wandflächen auftreten würde. Unter den Kolonnaden, die ein (mindestens seitlich) offenes System darstellen, das – je nach Windrichtung – von unterschiedlichen Seiten angeströmt und durchströmt wird, ist aufgrund von physikalischen Gesetzmäßigkeiten eine Anreicherung von Schadstoffen nicht möglich.
Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die im Bestand geringe Leistungsfähigkeit der Flächen im Plangebiet für das Schutzgut Klima und Lufthygiene unverändert, die Belastung mit Luftschadstoffen würde der allgemeinen Entwicklung im Stadtgebiet folgen.

II.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird eine Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der Gertraudenstraße und in den angrenzenden Blöcken ermöglicht. Insbesondere die Reduzierung der Straßen- und Parkplatzflächen zugunsten neuer Geschäfts- und Wohnhäuser und die Anlage des Petriplatzes bewirken eine deutliche Aufwertung des Stadtbildes in diesem wichtigen Innenstadtbereich. Durch die Reduzierung des Straßenprofils wird die Trennung zwischen den stadträumlich zusammengehörigen Teilen Alt-Cölln verringert.
Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine entsprechende Aufwertung des Ortsbildes nicht erreicht.

II.3.6 Kultur- und andere Sachgüter

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale und Denkmalensembles zu erwarten. Die Baudenkmale und Denkmalbereiche im Plangebiet werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Wirkung und Aussagekraft nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr in einen hinsichtlich der Straßenbreiten der historischen Situation wieder angenäherten Kontext gestellt. So können die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite der Breiten Straße und entlang der Kleinen Gertraudenstraße wieder ein unmittelbares „Gegenüber“ erhalten und maßstäblich eingebunden werden. Die Festsetzungen für die Baufelder rund um den Petriplatz nehmen die Traufhöhe der umliegenden Gebäude auf. Von besonderer Bedeutung ist hier das ehemalige Kaufhaus Hertzog, das als Maßstabsgeber für seine Umgebung dient. Die Gestaltung der an dieses Denkmal anschließenden Neubebauung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung des Denkmalgesetzes (Umgebungsschutz) denkmalverträglich geregelt werden.
Die Bodendenkmale im Bereich des Petriplatzes, die nach Ausdehnung und Inhalt durch die 2007-2009 durchgeführten Grabungen näher bestimmt werden konnten, liegen überwiegend im Bereich der Platzfläche, wo sie teilweise sichtbar gemacht werden sollen. Die bekannten Bodendenkmale im Bereich der Baufelder (Lateinschule, Cöllnisches Rathaus) werden in ihren wesentlichen Teilen in die Neubebauung integriert und der Öffentlichkeit in Form einer Ausstellung archäologischer Grabungsfunde zugänglich gemacht. Für die Teile der Grundmauern der ehemaligen Lateinschule, die im künftigen Baufeld $MK_{3.2}$ liegen, sowie für archäologisch bedeutsame Funde im Bereich des Baufeldes MK_4 kann deren Erhaltung durch das Land Berlin entsprechend den Anforderungen des Landesdenkmalamtes auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes sichergestellt werden. Elemente, die im Bereich der Baufelder nicht erhalten werden können, werden im Zusammenhang mit den Grabungen wissenschaftlich dokumentiert. Der Umgang mit weiteren Bodendenkmalen, insbesondere entlang der Breiten Straße, die bereits archäologisch erkundet wurden oder ggf. noch entdeckt werden, ist ebenfalls durch das Denkmalgesetz geregelt. In diesem Bereich wurden bauliche und archäologische Befunde unter Schutz gestellt, die auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

II.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter, die sich über das in der Prognose angegebene Maß hinaus verstärken, sind in diesem bereits weitgehend bebauten Innenstadtbereich nicht zu erwarten.

II.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

II.4.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – etwa gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, müssen gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden. Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen sämtlich im unbeplanten Innenbereich, so dass § 34 BauGB zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben heranzuziehen ist. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Kerngebiet MK_5 wurde Ende der 1990er Jahre auf Grundlage des § 34 BauGB mit dem Haus der Deutschen Wirtschaft neu bebaut und nimmt zu den Straßenseiten und zur Spree hin wichtige Baufluchten auf. Die Planung entlang des Straßenkorridors Mühlendamm – Gertraudenstraße entspricht mit der angestrebten Höhenentwicklung dem Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auch die künftig den Bestand ergänzenden Bebauungen fügen sich in die nähere Umgebung - bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche – nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB ein. An der Gertraudenstraße nehmen das geplante archäologische Besucherzentrum ($MK_{3.1}$/ $MK_{3.2}$) und das geplante Gebäude im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ die Bauflucht aus dem Bestand auf, die sich mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude an der Gertraudenbrücke fortsetzt. Zur Scharrenstraße und zur Neumannsgasse wird jeweils die Flucht der Straßen und der südwestlich angrenzenden Gebäude aufgegriffen.

Auch die festgesetzten Oberkanten und baulichen Dichten fügen sich Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Neubebauungen entlang der Gertraudenstraße und der Breiten Straße sich nach dem Maß der baulichen Nutzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und auch ohne diesen Plan nach § 34 BauGB zulässig wären. Falls durch den Neubau Eingriffe verursacht würden, wäre ein Ausgleich somit nicht erforderlich.

Neben den mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verfolgten Zielen sind aber auch die nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft in jeder Planung zu prüfen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese Belange sind Bestandteil der Umweltprüfung.

Es bedarf dabei zunächst der Prüfung, ob die Umsetzung des Bebauungsplans die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Für den Bebauungsplan I-218 trifft dies nicht zu:

Unter Punkt II.3 dieses Umweltberichtes wurden die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt und das Ortsbild schutzgutbezogen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter sowohl gegenüber der Bestandssituation als auch gegenüber der zu erwartenden Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung durchweg keine erhebliche Verschlechterung und in einigen Fällen eine – wenn auch meist sehr geringe – Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt wird. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan

Senatsentwurf

keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Ausgleich erfordern.

II.4.2 Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der stadträumlichen Situation und der Lage des Plangebiets im historischen Zentrum der Stadt kommen aktive Maßnahmen im Straßenraum wie Lärmschutzwände zur Lärmminderung nicht in Frage. Sie können weder räumlich, funktional noch gestalterisch verträglich angeordnet werden (u.a. Zerschneidungswirkung, notwendige Grundstückserschließung). Sie würden überdies in den oberen Geschossen kaum Wirkung zeigen.
Zur Sicherung ruhiger Bereiche im Blockinnenbereich im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus setzt der Bebauungsplan fest, dass im rückwärtigen Teil des Mischgebiets eine Wohnnutzung ohne Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erst dann zulässig ist, wenn die im Bebauungsplan ermöglichte abschirmende Bebauung entlang der Breiten Straße vollständig realisiert ist.
Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass die Wohnungen an der Breiten Straße, der nördlichen Seite der Scharrenstraße sowie an besonders lärmbelasteten Abschnitten der Friedrichsgracht, der Brüderstraße und der Neumannsgasse mindestens einen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit von diesen Straßen abgewandten Fenstern aufweisen müssen.
Als weitere Maßnahme zum passiven Lärmschutz werden auf Grundlage von gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen nach Maßgabe der DIN 4109 für hoch belastete Fassadenabschnitte Mindest-Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt. Dabei differenziert der Bebauungsplan analog zur DIN 4109 zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen einerseits und Büroräumen, für die um 5 dB reduzierte Schalldämmmaße gelten, andererseits.
Hinsichtlich der Belüftung von Aufenthaltsräumen geht der Bebauungsplan davon aus, dass grundsätzlich auch an lauten Straßen ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (unter zeitweiligem Verlust der schalldämmenden Wirkung) eine zumutbare und mit den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbare Lüftungsmöglichkeit darstellt. Dies gilt jedoch nicht für Schlafräume. Daher setzt der Bebauungsplan für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen (die als Schlafräume dienen können) und für Hotelzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln an der jeweiligen Außenwand von über 50 dB(A) den Einbau von schallgedämmtem Lüftungseinrichtungen fest.
Für den Petriplatz werden keine speziellen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Es ist aber davon auszugehen, dass im rückwärtigen Bereich hinter dem künftigen Kultur- und Religionshaus im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ bis zu einem gewissen Grad abgeschirmte Bereiche mit geringfügig verbesserter Aufenthaltsqualität entstehen.

II.4.3 Maßnahmen zum Schutz vor Luftverunreinigungen

Für Räume im ersten und zweiten Vollgeschoss an der Gertraudenstraße sowie der Breiten Straße im Kreuzungsbereich mit der Gertraudenstraße werden auf Grundlage der gutachterlichen Abschätzung der Luftschadstoffbelastung Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid NO_2 und Feinstaub PM_{10} prognostiziert. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass für diese Aufenthaltsräume eine Belüftungsanlage installiert wird, die die benötigte Frischluft an einer von den Hauptstraßen abgewandten Seite oder vom Dach entnimmt.

II.4.4 Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe

Angesichts der erheblichen lufthygienischen Vorbelastung des Plangebiets soll die Emission weiterer Luftschadstoffe durch Gebäudeheizungen begrenzt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoffe zugelassen ist und andere Brennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass deren Schadstoffemissionen nicht höher sind als die von Heizöl EL.

II.4.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Gegenstand

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung entlang der blockinternen Wegeverbindung und trägt damit zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und der Biotopfunktion bei. Dadurch kann auch ein Beitrag zur Aufwertung der Wohn- bzw. Arbeitsplatzsituation im Mischgebiet geleistet werden.

II.4.6 Baumpflanzungen

Zur Vorbereitung des Umbaus der Breiten Straße und der geplanten Erweiterung des Mischgebiets wurden 22 Bäume in der bisherigen Verkehrsfläche der Breiten Straße gefällt. Da es sich um eine Maßnahme der zuständigen Senatsverwaltung auf öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen innerhalb des zentralen Bereichs gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 3 BaumSchVO Bln handelte, waren die Fällungen von den Verboten der Berliner Baumschutzverordnung ausgenommen. Eine Beseitigung von geschützten Bäumen auf privaten Grundstücken wird zur Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Im Übrigen gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung.
Im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume im Plangebiet wurden bisher 55 Straßenbäume neu gepflanzt. In der als private Verkehrsfläche festgesetzten blockinternen Passage wird die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen planungsrechtlich gesichert. Über die Pflanzung von Bäumen auf dem Petriplatz ist noch nicht entschieden, sie erscheint aber in Anbetracht einer geplanten Unterbauung des Platzes allenfalls stellenweise realisierbar.

II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des Planwerks Innenstadt sowie in vertiefenden Gutachten dazu wurden verschiedene Varianten für die stadträumliche Integration der Straßenräume der Breiten Straße und der Gertraudenstraße entwickelt (siehe auch Kap. I.4). Unter der Prämisse des Rückbaus überdimensionierter Verkehrsflächen wurde dabei als anderweitige Planungsmöglichkeit eine Variante diskutiert, die an der Stelle des Petriplatzes einen weiteren Baublock im Sinne einer durchgängigen räumlichen Fassung der Gertraudenstraße vorsah. Diese Variante wurde u.a. aus Umweltgesichtspunkten verworfen.
Das im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von 2005 verfolgte Planungsziel, den Petriplatz als öffentliche Grünanlage festzusetzen, ist inzwischen nicht mehr Gegenstand der Planung. Grund hierfür sind die zahlreichen archäologischen Funde, die hier entdeckt wurden und die nun in die Gestaltung des Platzes integriert werden sollen, sowie das Projekt, an der Stelle der früheren Petrikirche ein interkonfessionelles Begegnungszentrum zu realisieren; der Grünanteil an der Platzfläche wird dadurch voraussichtlich gering ausfallen. Unter Umwelt- und Erholungsaspekten stellt diese Lösung eine ungünstigere Planungsvariante dar, die in der Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Kirchen und Religionsgesellschaften jedoch hingenommen wird.
Eine 1997/98 diskutierte Planungsvariante sah anstelle der Erweiterung des Baublocks südwestlich der Breiten Straße die Beibehaltung der vorhandenen Blockstruktur in Verbindung mit einer vorgelagerten bandartigen Bebauung entlang des verschmälerten Straßenraumes vor. Unter Umweltaspekten bot diese anderweitige Planungsmöglichkeit keine erkennbaren Vorzüge gegenüber der Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans.
Für den Baublock zwischen Brüderstraße und Breite Straße sah das Planwerk Innenstadt von 1999 eine größere blockinterne Freifläche vor. Diese war auch Gegenstand des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellte Weiterentwicklung der Planungen für diesen Baublock sah eine blockinterne Wohnstraße vor, die beidseitig von Stadthäusern mit privaten Gärten gesäumt werden sollte. Unter Umweltaspekten sind diese Planungsalternativen wegen der geringeren Bebauung und Versiegelung sowie der besseren Grün- und Freiflächenversorgung der Bevölkerung günstiger zu bewerten als die jetzige Konzeption des Bebauungsplans. In der Abwägung mit den Zielen, das innerstädtische Wohnungsangebot zu erhöhen und durch eine stärker verdichtete Bebauung die Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet insgesamt zu verringern, wird dieser Konzeption dennoch der Vorzug gegeben. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass bei einer geringeren baulichen Dichte die Umsetzung der Planungsziele insgesamt in Frage gestanden hätte und ein Fortbestand der gegenwärtigen Situation unter städtebaulichen wie auch unter Umweltgesichtspunkten nachteilig wäre.

Das Planwerk Innenstadt sah im Sinne der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses auch eine an die Mühlendammbrücke angelagerte Bebauung vor. Der Verzicht auf diese Überbauung der Wasserflächen im Bebauungsplan I-218 ist unter Umweltaspekten positiv zu bewerten.
Im Rahmen der Planaufstellung wurde weiterhin eine von einigen Bürgern angeregte „Null-variante“ geprüft, die die zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße gelegenen Parkplätze erhalten und auch die Breite Straße in ihren Dimensionen nicht verändert hätte. Diese Variante ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Ortsbild schlechter zu bewerten, als die Konzeption des Bebauungsplans, und bietet unter Umweltgesichtspunkten allenfalls geringe Vorteile aufgrund einer besseren Durchlüftungssituation.

II.6 Zusätzliche Angaben

II.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

(a) Vorgehensweise

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan I-218 umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlin,
- Bestandsaufnahme der Flächennutzung und der Biotope entsprechend der Beschreibung der Biotoptypen Berlins“, sowie des Baumbestandes; Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Technische Verfahren, die einer besonderen Erläuterung bedürften, werden in den Fachgutachten beschrieben.

(b) Verwendete Fachgutachten

- Wüstenhagen, Andreas 3/2014: Begutachtung von drei Platanen auf dem Petriplatz in 10178 Berlin im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Besucherzentrums
- Spath + Nagel 3/2005: Biotoptypen Bestand
- Müller-BBM 6/2014: B-Planverfahren I-128 „Petriplatz/Breite Straße“ Berlin Mitte, Schalltechnische Untersuchung
- Müller-BBM 7/2014: B-Planverfahren I-128 „Petriplatz/Breite Straße“ Berlin Mitte, Abschätzung der verkehrbedingten Luftschadstoffbelastung.

SenStadtUm

II.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen. Im vorliegenden Fall kann dieser Anforderung dadurch Genüge getan werden, dass die Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz, zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Begrenzung der Versiegelung durch die zuständigen Behörden sichergestellt wird. Wenn dies geschieht, ist mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes im Plangebiet nicht zu rechnen, so dass auf ein verfahrenbezogenes, systematisches Monitoring verzichtet werden kann. Zudem erfassen die bezirks- und stadtweiten Programme zur Beobachtung der Umweltsituation, z.B. im Rahmen der Fortschreibung des Umweltatlasses, der Lärmaktionsplanung und der Luftereinhalteplanung auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

II.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan I-218 stellt die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen schutzgutbezogen dar.
Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter durchweg keine Verschlechterung der Leistungs- und

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist und zugleich eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt werden kann.
Das Plangebiet ist zurzeit nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Die bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter sind bereits heute planungsrechtlich weitgehend zulässig. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind somit planungsrechtlich nicht geboten. Baumfällungen im Bauland sind nicht erforderlich. Zum Ausgleich bestehender Defizite, insbesondere bei der Ausstattung mit wohnungsnahen Grünflächen, leistet der Bebauungsplan jedoch keinen Beitrag. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, insbesondere zum Lärmschutz, zum Schutz vor Luftverunreinigungen und zur Dach- und Fassadenbegrünung keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Im Zusammenhang mit der angestrebten Re-Urbanisierung der Berliner Mitte stellt das Plangebiet mit dem Straßenkorridor Gertraudenstraße – Mühlendamm ein wichtiges stadträumliches Bindeglied zwischen der Friedrichstadt, den historischen Kernen der Doppelstadt Berlin-Cölln, dem zukünftigen Humboldtforum auf der Spreeinsel, der Weltkulturerbestätte Museumsinsel sowie mit den Bereichen um den Alexanderplatz dar. Ziel der Planung ist es, diesen Straßenkorridor – unter Berücksichtigung der verkehrlichen und funktionalen Nutzungsanforderungen – wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße mit einer innenstadttypischen Randbebauung zu entwickeln, die sich an historischen Blockstrukturen und Gebäudehöhen orientiert. Dabei sollen verloren gegangene Bezüge des historischen Stadtgrundrisses aufgenommen werden.
Mit der Bereitstellung von Neubauflächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers soll dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert werden. Die Lagegunst des Gebietes, insbesondere seine Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel, soll für die Realisierung einer innenstadttypischen baulichen Dichte genutzt werden. Außerdem soll der Bereich als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt und es sollen die Belange der Hauptstadtfunktion Berlins, der Wirtschaft und des Tourismus sowie die Sicherung und Neuansiedlung von entsprechenden Arbeitsplätzen gefördert werden.
Städtebauliches Ziel für die historischen Stadträume um Breite Straße, Brüderstraße und Petriplatz ist die Belebung des öffentlichen Raums durch Platzsituationen und Wegeverbindungen mit hoher Aufenthaltsqualität und differenzierten Nutzungsbereichen sowie öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen.
Nördlich des Straßenzugs Gertraudenstraße – Mühlendamm soll zwischen Breite Straße und Spree die zentrumstypische verdichtete Nutzung durch die Festsetzung eines Kerngebiets für den Bereich des Hauses der Deutschen Wirtschaft sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Kultur“ gesichert werden.
Westlich der Breiten Straße sollen auf einer früheren Parkplatzfläche südöstlich der Scharrenstraße in den Kerngebieten MK_3 und MK_4 zwei zusätzliche Baukörper ermöglicht werden, die den Stadtraum komplettieren und die beiden Seiten der Hauptverkehrsstraße zueinander in Beziehung setzen. Zwischen diesen neuen Baufeldern wird auf dem Petriplatz an der Stelle der in den 1960er Jahren abgetragenen Petrikirche der geplante Neubau eines inter-religiösen Begegnungszentrums (Sondergebiet „Religiöses Zentrum“) planungsrechtlich vorbereitet. Die übrigen Platzflächen sollen über das Niveau der umliegenden Straßen angehoben und als Stadtplatz (Festsetzung als Fußgängerbereich) gestaltet werden, dem neben der Aufenthaltsfunktion eine wichtige bodendenkmalpflegerische Funktion zukommt. Im Zuge der 2007 bis 2009 durchgeführten archäologischen Grabungen wurden hier Grundmauern mehrerer Kirchengebäude aus verschiedenen Zeitepochen freigelegt, die seit dem 13. Jahrhundert an dieser Stelle errichtet wurden. Die freigelegten Grundmauern sollen der Öffentlichkeit als Zeugnisse der frühen Siedlungsgeschichte Alt-Cöllns zugänglich gemacht werden.

Gertraudstr.

Die südwestlich des Petriplatzes vorhandenen Grundmauern einer mittelalterlichen Lateinschule, die ebenfalls im Zuge der archäologischen Grabungsarbeiten freigelegt wurden, sollen erhalten und in die hier geplante Bebauung integriert werden. Vorgesehen ist ein Gebäude zur Präsentation archäologischer Funde (Archäologisches Besucherzentrum). Westlich soll sich eine kleinteiligere Bebauung anschließen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den denkmalgeschützten Gebäuden südwestlich der Kleinen Gertraudenstraße orientiert.
Die auf der gegenüberliegenden Seite des Petriplatzes geplante Bebauung definiert zum einen die nordöstliche Platzkante, zum anderen den Kreuzungsbereich Gertraudenstraße/ Breite Straße/ Fischerinsel und bildet hier – unter Bezugnahme auf das ehemalige Cöllnische Rathaus– zugleich einen Blickpunkt für den Kreuzungsbereich. Das Vortreten des Gebäudes gegenüber der in den Nachkriegsjahren zurückgesetzten Bauflucht der Breiten Straße nimmt Bezug auf den inzwischen erfolgten Rückbau dieser Straße. Die neue Bauflucht setzt sich im Norden bis zum Schloßplatz fort, um Platz zu schaffen für eine Erweiterung der privaten Hochschule im früheren Staatsratsgebäude (außerhalb des Plangebietes) und für eine Neubebauung des Baublocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern in einer urbanen Nutzungsmischung. Dabei soll in diesem räumlich erheblich erweiterten Block durch Festsetzung als Mischgebiet auch eine innerstädtische Wohnnutzung ermöglicht werden, während für die verbleibenden Büronutzungen des Bundes ein Kerngebiet (MK_6) festgesetzt wird.
Westlich der Brüderstraße im Block zwischen Friedrichsgracht, Sperlingsgasse, Brüderstraße und Scharrenstraße wird eine Sicherung des Bestandes angestrebt. Planungsziel ist der Erhalt als innerstädtisches Wohnquartier in einem allgemeinen Wohngebiet sowie die Sicherung angemessener Nutzungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Bebauung im nördlichen Abschnitt der Brüderstraße durch Festsetzung eines Kerngebietes (MK_1).

III.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit den genannten Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) entwickelt. Die Sicherung des Wohnens im Baublock zwischen Brüderstraße und Spreekanal entspricht der Darstellung als Wohnbaufläche W1 im FNP. Die Darstellung des übrigen Plangebietes als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) erlaubt unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch die Entwicklung von Mischgebietsnutzungen (Entwicklungsgrundsatz Nr. 2), wie sie im Bebauungsplan I-218 beabsichtigt ist. Hauptstadtfunktionen sind mit dem Haus der Deutschen Wirtschaft in diesem Bereich bereits vertreten und können sich zukünftig auch in den übrigen festgesetzten Kerngebieten ansiedeln.
Hinsichtlich des für Bundesbehörden genutzten Baublocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße wurde mit dem Bund Einvernehmen dahingehend hergestellt, dass ein großer Teil dieser Flächen für Zwecke des Bundes künftig nicht mehr benötigt wird. Lediglich die in der Bürobebauung an der Neumannsgasse, einschließlich der Eckbebauung zur Brüderstraße untergebrachten Bundeseinrichtungen werden hier zunächst noch ansässig bleiben.
Nach dem Entwicklungsgrundsatz Nr.1 von Bebauungsplänen sind Flächen kleiner als 3ha sowie Anlagen des Gemeinbedarfs aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans entwickelt, wenn Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Das ist hier der Fall für das MK_1 und die Fläche für den Gemeinbedarf sowie für das MK_2, $MK_{3.1}$ und das $MK_{3.2}$. Die Kerngebiete MK_4, MK_5 und MK_6 sind aus der Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H) als Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Darstellung einer Grünverbindung entlang des Spreekanals kann aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse auf der Bebauungsplanebene durch die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Bereichs bzw. eines Fußgängerbereichs entsprochen werden.

III.3 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen

(a) Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Die Zulässigkeit von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe – dazu zählen hier die Kerngebiete – wurden unter Berücksichtigung der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ vom 1. August 2014 (Ziffer 3.4.3.) geprüft. Danach sollen

„Baugebiete für großflächige oder für Agglomerationen mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb der städtischen Zentren entwickelt werden. Nach Maßgabe der übergeordneten Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 3 kann eine Beschränkung von Branchen und eine Begrenzung der Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentrums und zum Schutz der Versorgungsfunktion umliegender Zentren geboten sein. Neue Einkaufszentren sollen mikroräumlich in den Haupt-Lauflagen der städtischen Zentren angesiedelt werden. Zudem sind nähere Anforderungen an die städtebauliche Integration von Einkaufszentren gemäß Kapitel 3.6 des StEP Zentren 3 zu berücksichtigen."
Gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) liegt das Plangebiet am Rand des Zentrumsbereichs „historische Mitte" mit dem Zentrumsbereichskernen Friedrichstraße und Alexanderplatz und ist Teil des zugeordneten „zentrentragenden Stadtraums". Es liegt jedoch nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben.
Das Kerngebiet MK_5 ist mit dem Neubau des Hauses der Deutschen Wirtschaft vollständig überbaut. Eine Realisierung von großflächigem Einzelhandel in diesem Gebiet ist trotz grundsätzlicher planungsrechtlicher Zulässigkeit in so hohem Grade unwahrscheinlich, dass es einer Regelung im Bebauungsplan dazu nicht bedarf. Da die Gebäude im MK_1 und MK_2 unter Denkmalschutz stehen, sich baustrukturell für großflächigen Einzelhandel nicht eignen und ebenso wie die durch Bundesbehörden genutzten Gebäude im MK_6 nach ihrer Größe und Lage für großflächigen Einzelhandel unattraktiv sind, im MK_3 ein Besucherzentrum für archäologische Funde sowie die Fundamente einer mittelalterlichen Lateinschule, im MK_4 weitere historische Fundamente zu integrieren sind, ist davon auszugehen, dass selbst in der Kumulation der Grundflächen aller Kerngebiete eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesen Kerngebieten nicht zu erwarten ist. Im Mischgebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO im Regelfall unzulässig.

(b) Planwerk Innenstadt, Planwerk Innere Stadt, BEP Mitte
Der Bebauungsplan I-218 berücksichtigt in der Abwägung die Ziele des am 27. Mai 1999 als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Planwerks Innenstadt und dessen Weiterentwicklung durch das Planwerk Innere Stadt, sowie auch der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) des Bezirks Mitte.
Abweichungen zum Planwerk Innenstadt in der beschlossenen Fassung sowie zur Bereichsentwicklungsplanung haben sich durch die archäologischen Funde im Bereich des Petriplatzes und durch die veränderten Nutzungsanforderungen von Bundeseinrichtungen im Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße ergeben. Da den Belangen des Bundes, der auch Grundstückseigentümer ist, in diesem Bereich Rechnung getragen werden muss, kommt die Entwicklung des gesamten Blocks als allgemeines Wohngebiet, wie es die BEP Mitte vorsieht, nicht in Betracht. Darüber hinaus wäre die Realisierung eines Wohngebietes stadtwirtschaftlich nicht umsetzbar, so dass die Planungsziele für das Gebiet insgesamt in Frage gestellt wären. Deshalb sieht die Konzeption des Bebauungsplans eine stärkere Mischung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen vor. Diese Weiterentwicklung der Planung wird im Planwerk Innere Stadt bereits berücksichtigt. Dem Ziel der BEP Mitte, hier die Wohnnutzung zu stärken, wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans weiterhin Rechnung getragen.

III.4 Begründung der Festsetzungen
III.4.1 Art der baulichen Nutzung
III.4.1.1 Festsetzung und Abgrenzung von Baugebieten
Die Baugrundstücke, die nicht vollständig für die Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen (siehe III.4.1.3) vorgesehen sind, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend den oben dargelegten Planungszielen als allgemeines

Senatsfassung

Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO oder als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest.

(a) Kerngebiete an der Gertraudenstraße

Der abgestimmten Planungskonzeption folgend soll sich entlang der Gertraudenstraße von der alten Gertraudenbrücke bis zum Haus der Deutschen Wirtschaft eine Nutzungsstruktur entwickeln, die vor allem durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Handelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes geprägt ist. Die entsprechenden Baugebiete werden daher gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiete (MK_2, MK_3, MK_4) festgesetzt (dabei setzt sich das Kerngebiet MK_3 aus den Teilgebieten mit der Bezeichnung $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$ zusammen). Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 gegliedert.

Die Abgrenzung des an der Friedrichsgracht zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße gelegenen Kerngebietes (MK_2), das in einem eingetragenen Denkmalbereich liegt, folgt dem Bestand. Der fast vollständig überbaute Block wird zurzeit überwiegend durch kerngebietstypische Nutzungen, zu einem kleinen Teil auch durch Wohnnutzungen geprägt. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird neben der vorhandenen Nutzungsstruktur auch der besonderen Lage an der Gertraudenstraße und der bereits vorhandenen baulichen Dichte entsprochen.

Die Abgrenzung des Baufeldes zwischen Kleiner Gertraudenstraße und Petriplatz ($MK_{3.1}$, $MK_{3.2}$) folgt zum Platz hin dem Umriss der früheren Cöllnischen Lateinschule, deren freigelegte Fundamente in den Neubau integriert werden sollen. Im Südosten wird die Grenze des Baufeldes durch das geplante Profil der Gertraudenstraße bestimmt. Um die wahrgenommene Breite der Straßenschneise zu verringern und eine deutliche räumliche Fassung des Petriplatzes zu erreichen, ragt das Baugebiet in einer Länge von 17,5 m und einer Tiefe von 4,25 m in das geplante Straßenprofil hinein. Zur Aufnahme des Gehweges setzt der Bebauungsplan hier eine Arkade fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Bereich die Realisierung des prämierten Wettbewerbsentwurfs für ein Archäologisches Besucherzentrum, das im Untergeschoss, die hier ergrabenen Fundamente der Cöllnischen Lateinschule öffentlich zugänglich machen soll. Darüber sind Räume für Archäologische Schausammlungen sowie Arbeitsräume für die Mitarbeiter des Archäologischen Landesamtes vorgesehen, die teilweise ebenfalls in die Öffentlichkeitsarbeit einbezogen werden sollen.

Vom Unterschoss des geplanten Gebäudes aus sollen auch die unter der Platzfläche des früheren Petriplatzes befindlichen Überreste der mittelalterlichen und der barocken Petrikirche zugänglich gemacht werden. Durch die Nebenzeichnung Nr. 5 wird dort eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 15 wird ergänzend bestimmt, dass unterhalb der festgesetzten Höhenlage der Fläche des Fußgängerbereiches am Petriplatz (s. III.4.4.2 c) eine bauliche Anlage zulässig ist, die der Sichtbarmachung, Zugänglichkeit und Erläuterung der hier vorhandenen Bodendenkmale dient.

Die Begrenzung des zwischen Petriplatz und Breite Straße gelegenen Baublocks (MK_4) wird platzseitig sowie zur Scharrenstraße hin durch die hier freigelegten Fundamente der vorgründerzeitlichen Bebauung bestimmt; insbesondere sollen ein laubenartiger Vorbau über den noch vorhandenen Fundamenten der früheren Ratswaage am Petriplatz ermöglicht und Fundamentreste in der Scharrenstraße in die Neubebauung integriert werden. Im Nordosten der geplanten Neubebauung befindet sich eine vorhandene übergeordnete Fernwärmeleitung. In der Abwägung mit den voraussichtlichen Kosten einer Verlegung dieser Leitung wird ein leichtes Zurücktreten der Neubebauung gegenüber der nördlich anschließenden Bauflucht der Breiten Straße hingenommen. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wird dieser Bereich für die Schaffung einer platzartigen Erweiterung des Gehwegs mit Raum für Baumstandorte genutzt. Im Südosten wird die Grenze des Baufeldes durch das geplante Profil der Gertraudenstraße bestimmt. Um eine ausreichende Bautiefe zu erhalten, die Trennwirkung der Straßenschneise zu verringern, den genannten Vorbau (Ratswaage) zu ermöglichen und eine deutliche räumliche Fassung des Petriplatzes zu erreichen, ragt das Baugebiet sowohl in das vorhandene als auch

Originalfassung

in das geplante Profil der Gertraudenstraße hinein. Zur Aufnahme des Gehweges, auf einem 12 m langen Teilabschnitt auch des Radweges wird eine Arkade festgesetzt.
Das 1999 mit dem Haus der Deutschen Wirtschaft bebaute Grundstück Breite Straße 29/ Ecke Mühlendamm wird auch künftig zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dienen und dementsprechend als Kerngebiet festgesetzt (MK_5). Eine 26 m² große Teilfläche befindet sich im Eigentum der Wasserstraßenverwaltung des Bundes und wird als Wasserfläche festgesetzt; sie darf von dem jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks überbaut werden (durch Baulast gesichert); die Wasserstraßeneigenschaft steht der Festsetzung eines Kerngebiets nicht entgegen; die Wasserstraßenverwaltung hat dieser Festsetzung nicht widersprochen. Die Überbauung wird in der Nebenzeichnung Nr. 4 festgesetzt.

(b) Mischgebiet und Kerngebiet zwischen Brüderstraße und Breite Straße
Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Baublock zwischen Brüderstraße und Breite Straße orientieren sich an den Ergebnissen des 2008/09 durchgeführten Architektenverfahrens, mit einer Gliederung in drei miteinander verbundene „Teilblöcke“, die intern durch private Verkehrsflächen erschlossen werden. Das Baugebiet wird zur Breiten Straße hin um einen Teil der bisherigen Straßenverkehrsfläche erweitert, der für diese Funktion nicht mehr benötigt wird. Die Einbeziehung dieses rund 27,5 m breiten Flächenstreifens in das Bauland trägt dazu bei, für den Straßenraum einen Maßstab wiederzugewinnen, der mit der Lage in der historischen Innenstadt und mit dem gegenüberliegenden Denkmalbereich verträglich ist. An der Scharrenstraße nimmt die Abgrenzung des Baugebietes Bezug auf den historischen, leicht unregelmäßigen Straßenverlauf, der sich zur Breiten Straße hin verjüngt, und tritt damit geringfügig gegenüber der in den 70er Jahren realisierten Bebauungskante zurück. Damit soll ein im Hinblick auf die geplante Verkehrsfunktion und auf die Belichtung der Neubebauung ausreichend breites, aber auch der historischen Situation Rechnung tragendes Straßenprofil der Scharrenstraße ermöglicht werden. Durch Festsetzung einer Baulinie soll eine - ansonsten nahe liegende - Begradigung dieser Bauflucht verhindert werden, die mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar wäre.
Ziel der Planung ist es, die Verwaltungsgebäude aus den 1970er Jahren, die nicht mehr heutigen Nutzungsansprüchen genügen, durch eine neue, gemischt genutzte Bebauung zu ersetzen, um zusammen mit dem Wohnblock westlich der Brüderstraße zu einer Belebung und Durchmischung der Innenstadt beizutragen. Der überwiegende Teil des Blocks wird deshalb als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Angestrebt wird eine gebäudebezogene Nutzungsmischung, mit einer stärkeren Wohnungsbindung im ruhigen Blockinnenbereich und einer stärkeren Durchmischung mit innenstadttypischen und wohnverträglichen Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Blockränder, insbesondere entlang der Breiten Straße. Dabei sollen Grundstücke ermöglicht werden, die auch für kleinere Einzelinvestoren attraktiv sind. Die in den unterschiedlichen Teilen des Mischgebiets zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 näher bestimmt (s. III.4.1.2).
Für die durch Einrichtungen des Bundes genutzte Bürobebauung an der Brüderstraße/ Ecke Neumannsgasse kommt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und angesichts der mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Bundes nur eine Kerngebietsfestsetzung in Betracht (MK_6). Da die Fläche sich im Eigentum des Bundes befindet, der die Gebäude erst kürzlich instandgesetzt hat, bedarf ihre zukünftige Nutzbarkeit für Zwecke des Bundes - über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus - keiner weiteren Sicherung.

(c) Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht
Im Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht soll die vorhandene Wohnbebauung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gesichert werden. Diese „Wohninsel“ trägt in einer von zentralen Einrichtungen der Kultur und der Verwaltung (Außenministerium, Hochschulen, Haus der Deutschen Wirtschaft, Geschäfts- und Bürohäuser) dominierten Umgebung zu einer Belebung und Durchmischung der Innenstadt bei, die zu erhalten ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, soll innenstadttypisch möglich sein; dazu gehört auch die bestehende Nutzung des

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Gemeindehauses der Petrikirche am Spreekanal. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet kommt – auch deshalb nicht in Frage. Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Entwicklung in Richtung auf einen gemischt genutzten Block mit einem höheren Anteil an Büronutzungen bzw. gewerblichen Nutzungen, die in diesem Gebiet besonders schützenswerte Wohnnutzung qualitativ beeinträchtigen und einem Umnutzungsdruck aussetzen würde.
Die Grundstücke Brüderstraße 10-13 mit ihrem denkmalgeschützten Gebäudebestand werden wegen ihrer besonderen Bebauungs- und Nutzungsstruktur abweichend von der Ausweisung des übrigen Blocks als Kerngebiet (MK_1) festgesetzt. Das Grundstück Brüderstraße 11-12 wird durch die Sächsische Landesvertretung beim Bund genutzt und wurde vor wenigen Jahren für diese Nutzung instand gesetzt und umgebaut. Dabei handelt es sich um eine typische Kerngebietsnutzung. Die Nachbarhäuser Brüderstraße 10 und Brüderstraße 13 befinden sich in Landesbesitz und wurden bisher für Museumszwecke genutzt. Bei einer möglichen Veräußerung soll hier mit dem vorrangigen Ziel der Erhaltung des historischen Baubestandes der Nutzungsspielraum eines Kerngebietes gewährt werden, das durch den Bestand zur Rücksichtnahme des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes verpflichtet ist. Die Festsetzung bezieht sich auf eine Fläche die kleiner als 3 ha ist und ist somit nach dem Regelfall 1 der Entwicklungsgrundsätze aus der Wohngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan entwickelbar.

(d) Sondergebiet
Auf dem Petriplatz wird an der Gertraudenstraße ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung eines Kultur- und Religionshauses. Zulässig sind Versammlungsräume sowie der Zweckbestimmung dienende Räume für Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften und technische Einrichtungen. Aufgrund der Anknüpfung an den Standort der früheren Petrikirche soll unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten archäologischen Funde ein Gebäude der genannten Zweckbestimmung an dieser Stelle zulässig sein, die Festsetzung eines Baugebiets gemäß § 2-10 BauNVO kommt deshalb nicht in Frage. Die Abgrenzung des Sondergebiets folgt dem Grundriss der in den 1960er Jahren abgetragenen Petrikirche, auf dessen noch vorhandenen Fundamenten aus historischen und bautechnischen Gründen das Kultur- und Religionshaus errichtet werden soll. Nicht in die Abgrenzung einbezogen sind die Bereiche des früheren Westwerks sowie des südlichen Querhauses, die als notwendige Verkehrsflächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.
Da die Fundamente der Petrikirche nicht parallel zu den Abgrenzungen der Baufelder MK_4 und $MK_{3.2}$ verlaufen, ist ein gradliniger Verlauf des künftigen Gehweges auf der Nordseite der Gertraudenstraße nicht möglich; dies wird in Abwägung mit den oben genannten Belangen hingenommen. Der Versatz zwischen den beiden Baufeldern beträgt auf einer Länge von 13,8 m etwa 1,4 m und kann über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche so vermittelt werden, dass der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.
Mit der Festsetzung dieses Sondergebiets soll der besonderen historischen Bedeutung dieses Ortes als religiöses Zentrum von Alt-Cölln Rechnung getragen werden. Für das Gebäude wurde durch den „Bet- und Lehrhaus Petriplatz Berlin e.V.“ ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der prämierte Entwurf, dessen Ergebnis durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, gruppiert drei Gottesdiensträume um einen Zentralraum, der sich nach oben in einem 44,5 m hohen, achsial auf die Brüderstraße bezogenen Turmbau fortsetzt. Dem historischen Kirchenumriss folgend, wird ein Teil des Gehwegs der Gertraudenstraße durch eine Arkade überbaut. Voraussetzung dafür war die Entlassung dieser Teilfläche aus der fernstraßenrechtlichen Widmung.

III.4.1.2 Teilräumliche Modifizierung der Baugebiete

(a) Ausschluss von Tankstellen
Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1), da sie mit dem angestrebten Gebietscharakter hier nicht vereinbar sind. Die Festsetzung betrifft selbständige

Genehmigt

Tankstellen ebenso wie Tankstellen, die im Kerngebiet im Zusammenhang mit Parkhäusern errichtet werden könnten.
Der Ausschluss von Tankstellen ist an der Gertraudenstraße, wo am ehesten ein Bedarf für diese Nutzung angenommen werden kann, mit dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen Randbebauung und einer durchgängigen und abwechslungsreichen Erdgeschosszone begründet; überdies ist zu befürchten, dass eine Tankstelle durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge den Verkehrsfluss auf dieser auch künftig wichtigen Hauptverkehrsader hemmen würde. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten abseits der Gertraudenstraße würden Tankstellen die Wohnruhe der Bevölkerung stören und mit ihrem üblichen Erscheinungsbild die meist in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Denkmalbereiche und geschützten Einzeldenkmale beeinträchtigen. Tankstellen sollen deshalb in den Wohn- und Mischgebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.
Der Ausschluss von Tankstellen ist gerechtfertigt, da sich im übrigen Innenstadtbereich genügend Tankstellen befinden, die eine entsprechende Versorgung sicherstellen können (z.B. an der nahe gelegenen Holzmarktstraße 12). Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird durch diese geringfügige Einschränkung des Nutzungsspektrums nicht in Frage gestellt.

(b) Ausschluss von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen
Der Bebauungsplan schließt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2 Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) im Kerngebiet und in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten dieser Art, aus. Der Ausschluss dieser besonderen Formen von Vergnügungsstätten ist zum Einen wegen der engen Nachbarschaft dieser Gebiete zu vorhandenen bzw. geplanten Wohnungen erforderlich, um die Wohnnutzung vor den Auswirkungen zu schützen, die mit ihrer Ansiedlung regelmäßig verbunden sind (u.a. Kfz-Verkehr, Werbeanlagen, nächtlicher Betrieb). Darüber hinaus sollen durch diese Einschränkung Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen (Einrichtungen der Wirtschaft und der Kultur) sowie visuelle Beeinträchtigungen des Umfeldes der denkmalgeschützten Bebauung in der Breiten Straße, der Brüderstraße und der Gertraudenstraße sowie des geplanten archäologischen Besucherzentrums vermieden werden. Für die übrigen Teile des Mischgebiets und für das allgemeine Wohngebiet ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich, da die genannten Betriebe hier generell unzulässig sind. Da sonstige Vergnügungsstätten weiterhin zulässig sind, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

(c) Sicherung von Flächen für ein Archäologisches Besucherzentrum im Kerngebiet $MK_{3.2}$
Es besteht die Absicht, in das Gebäude südwestlich des Petriplatzes, das auf den Grundmauern der hier freigelegten mittelalterlichen Lateinschule errichtet werden soll, ein Archäologisches Besucherzentrum zu integrieren. Hier sollen die Reste der Lateinschule der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die im Bereich des Petriplatzes ausgegrabenen Fundstücke gezeigt werden. Um die Realisierung dieses Planungsziels auch für den Fall sicherzustellen, dass das Projekt eines Archäologischen Besucherzentrums nicht in vollem Umfang umgesetzt werden kann und das Grundstück dann auch für andere Kerngebietsnutzungen verfügbar sein soll, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO, § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass im ersten Vollgeschoss sowie in den darunter liegenden Geschossen und Ebenen des Kerngebiets mit der Bezeichnung $MK_{3.2}$ nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 3). Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Nutzungsbindung ergeben sich durch die umfangreichen archäologischen Funde, die an dieser Stelle freigelegt wurden und im Zusammenhang mit weiteren Funden unter der östlich angrenzenden Verkehrsfläche hier auch präsentiert werden sollen. Da Anlagen für kulturelle Zwecke zu dem in Kerngebieten zulässigen Nutzungsspektrum gehören und nur ein untergeordneter Teil des Kerngebiets auf diese Nutzung beschränkt wird, ist die Zweckbestimmung des Kerngebiets insgesamt gewahrt.

(d) Wohnnutzung im Mischgebiet

Internetversion

Für das Mischgebiet im Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße gliedert der Bebauungsplan die Nutzungen entlang der Blockränder (MI_1) und die Nutzungen im Blockinnenbereich (MI_2). Während für das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI_1 keine den Wohnanteil betreffenden Regelungen getroffen werden und somit grundstücksübergreifend unterschiedliche Formen der Nutzungsmischung möglich sind, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt bleibt, wird für das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI_2 und damit auf Teilflächen des Mischgebietes insgesamt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO geregelt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen, im zweiten Vollgeschoss nur Wohnungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 7). Das Erfordernis dieser Regelung ergibt sich auch daraus, dass im Mischgebiet freiberufliche Tätigkeiten nicht nur in Räumen, sondern auch in Gebäuden zulässig sind.
Städtebauliches Ziel ist sowohl für die Blockränder (mit Ausnahme des Kerngebietes MK_6) wie für den Blockinnenbereich die Entwicklung eines Mischgebiets. Insbesondere sollen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, regelzulässig sein. Mischgebietstypische Betriebe sollen sich in der Erdgeschosszone von den Randstraßen ausgehend in den Blockinnenbereich hinein entwickeln können. Andererseits ist der Blockinnenbereich wegen seiner vom Verkehrslärm geschützten Lage der im Plangebiet am besten geeignete Standort für zusätzliche Wohnungen. Da aufgrund der günstigen Innenstadtlage mit einem hohen Verwertungsdruck zugunsten von Nicht-Wohnnutzungen zu rechnen ist, der allein bauordnungsrechtlich nicht ausreichend gesteuert werden kann, erfordert die Umsetzung des Planungsziels einer Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt hier eine entsprechende Nutzungsbindung.
Die Wohnungsbindung im Mischgebietsteil MI_2 betrifft etwa 5.300 m^2 Geschossfläche. Dies sind weniger als 15 % der im Mischgebiet insgesamt ermöglichten Geschossfläche von 38.900 m^2. Die Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe und damit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets ist damit insgesamt gewahrt, auch da sich die Gliederung nur auf eine Teilfläche bezieht.

(e) Wohnnutzung in den Kerngebieten
In den Kerngebietsteilen, die unmittelbar an den stark befahrenen Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm angrenzen (MK_2, $MK_{3.2}$, $MK_{3.3}$, MK_4 und MK_5) und durch Lärm und Luftschadstoffe besonders belastet sind, sollen Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wie es der generellen Regelung des § 7 Abs. 3 BauNVO entspricht.
Die Kerngebietsfläche MK_6 an der Brüderstraße ist demgegenüber geringeren Lärmbelastungen ausgesetzt. Um dem Planungsziel einer Stärkung des Wohnens in der Innenstadt zu entsprechen, wird für das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK_6 (Brüderstraße/ Neumannsgasse) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die Möglichkeit festgesetzt, dass Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 5). Da in der näheren Umgebung mehrere Kerngebiete ohne eine solche Nutzungsmöglichkeit festgesetzt werden, ist die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets im Plangebiet insofern insgesamt gewahrt.

(f) Städtische Nutzungsmischung im Mischgebiet entlang der Breiten Straße
Die Breite Straße soll sich zu einer belebten Geschäftsstraße und einer auch in touristischer Hinsicht attraktiven Verbindung zwischen dem künftigen Humboldtforum, dem Petriplatz und der Fischerinsel entwickeln. Im Sinne dieses städtebaulichen Ziels setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO fest, dass in dem Teil des Mischgebietes, der unmittelbar an die Breite Straße angrenzt, in den Erdgeschossen in einer Tiefe von 10 m ab der straßenseitigen Baugrenze nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Vergnügungsstätten, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannten Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Spezifizierung eines 10,0 m tiefen Bereichs, der den genannten Nutzungen vorbehalten sein

SenStadtUm

soll, soll sicherstellen, dass für diese ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes bleibt gewahrt, da die Regelung lediglich einen eng abgegrenzten Bereich im Erdgeschoss betrifft, der weniger als 5 % der zulässigen Geschossfläche im Mischgebiet einnimmt. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit gleicher Grundstücksverwaltung, gemeinsamen Tiefgaragen, Zugangswegen (Passagen) u.ä. gelten als Einkaufszentren und sind im Mischgebiet nicht zulässig.

III.4.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Den nördlichen Teil des Baublocks zwischen Breite Straße und Spree setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Kultur“ fest. Hiermit werden die bisherigen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Da diese sich zum Teil das gleiche Gebäude (früherer Marstall) teilen und ihre zukünftige räumliche Entwicklung weder innerhalb dieses Gebäudes noch innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt werden soll und auch eine solches Erfordernis nicht begründet ist, erfolgt keine Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen der Fläche für den Gemeinbedarf gegeneinander.

III.4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

III.4.2.1 Festsetzungssystematik

(a) Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Der Bebauungsplan regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten. Dieses wird in der Mehrzahl der Baugebiete durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie der innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO festgelegt (Textliche Festsetzung Nr. 9). Die vollständige Unterbaubarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen wird insoweit eingeschränkt durch die textliche Festsetzung Nr. 12, die regelt, dass die Kerngebiete MK_4 und MK_5 im Bereich der Fläche der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse unterhalb von 6,0 m unter Gehweg von Bebauung freizuhalten sind.

Aus der Festsetzung der durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich für die Fläche für den Gemeinbedarf und für die Baugebiete im Geltungsbereich, die nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung des Nutzungsmaßes erforderliche Größe der zulässigen Grundflächen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Im Kerngebiet MK_5 sowie im Mischgebiet MI_3 wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, da dort bei einer vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosszahl eine städtebaulich nicht vertretbare Bebauungsdichte erreicht werden würde, eine enge bzw. erweiterte Baukörperfestsetzung wie in den übrigen Bereichen jedoch nicht sinnvoll ist, da eine gewisse Flexibilität für die künftige Ausprägung der Baukörper gewahrt bleiben soll.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden innerhalb von Denkmalbereichen wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehöhe verzichtet. Diese Gebäude fügen sich durchweg in ihrer Höhenentwicklung in die übrige vorhandene und geplante Bebauung ein und durch die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes kann sichergestellt werden, dass öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

(b) Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Um die gegenseitige Beeinträchtigung vorhandener und neu geplanter Gebäude im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele zu minimieren und die über das Plangebiet verteilte, für seine Identität bedeutsame denkmalgeschützte Bausubstanz maßstäblich einzubinden, sowie um ein einheitliches und ausgewogenes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, werden als Maß der baulichen Nutzung zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bzw. in der textlichen Festsetzung Nr. 8 Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist jeweils der Gehweg, der das Grundstück erschließenden, schon bestehenden Straßenverkehrsfläche. Durch die Höhenbegrenzung soll insbesondere verhindert

werden, dass oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Bauteile angeordnet werden, die die Bebauungsdichte weiter erhöhen, die Belichtung von umliegenden Gebäuden beeinträchtigen oder die angestrebte Höhenentwicklung des Straßenbildes stören könnten.
Die Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen werden im Mischgebiet und in den Kerngebieten MK_1 (Teilfläche auf dem Flurstück 115), MK_4 und MK_6, in Abhängigkeit von der Geschosszahl festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8). Daraus ergibt sich, dass – wie städtebaulich gewollt – 4,0 m hohe Erdgeschosse und bis zu 3,5 m hohe Obergeschosse möglich sind; die Höhen der einzelnen Geschosse sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.
Zusätzlich zu der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet MI_1 für die Blockrandbebauung entlang der Breiten Straße und der Scharrenstraße zum Lärmschutz für die dahinter gelegene Bebauung eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt.
In den Kerngebieten $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$, im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ werden abweichend von der Regelung in den übrigen Baugebieten Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.
Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird zudem geregelt, dass die Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen ausnahmsweise auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Die Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO soll nur gewährt werden, wenn dies mit den Zielen eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes vereinbar ist und die Nutzbarkeit für ein an die jeweilige Dachfläche angrenzendes zulässiges Vollgeschoss als Dachterrasse sowie die Belichtung umliegender Gebäude dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen für eingetragene Baudenkmale und Gebäude, die Teil eines Denkmalbereichs sind, werden nicht getroffen, da die Belange des Denkmalschutzes Vorrang haben und in diesen Fällen die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude durch die denkmalrechtlichen Erfordernisse, die zu beachten sind, so begrenzt ist, dass öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden können.

III.4.2.2 Festsetzungen in den einzelnen Baublöcken

(a) Baublock zwischen Spree und Breite Straße (MK_5 und Fläche für den Gemeinbedarf)

Das Eckgrundstück Breite Straße 29 / Mühlendamm (MK_5) wurde auf seiner gesamten Fläche mit dem 1999 fertig gestellten Haus der Deutschen Wirtschaft bebaut. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (bis zu 7 Vollgeschosse / GFZ 4,5) sowie zu den flächenmäßig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenzen) entsprechen der vorhandenen Bebauung. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung oder Höhenentwicklung soll aufgrund der schon zulässigen hohen Nutzungsmaße nicht ermöglicht werden.
Eine kleine, an die Mühlendammbrücke angrenzende Teilfläche des Kerngebiets (s. Nebenzeichnung Nr. 4) wird auf Ebene der Wasserfläche weiterhin für planfestgestellte Anlagen der Wasserstraßenverwaltung benötigt. Die Fläche ist jedoch ab dem ersten Vollgeschoss überbaubar und in Abstimmung mit dem WSA bereits überbaut. Die Überbaubarkeit ist durch Baulast gesichert.
Die Teilfläche des Kerngebiets MK_5, die im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse liegt, ist unterhalb von 6,0 m unter Gehweg von Bebauung freizuhalten (textliche Festsetzung Nr. 12; (s. III.4.4.4)
Für die nördlich des Hauses der Deutschen Wirtschaft gelegene Fläche für den Gemeinbedarf, die durchweg mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut ist, wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auf Festsetzungen zur Gebäudehöhe oder Geschosszahl verzichtet. Bezüglich der durch Baugrenzen flächenmäßig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich die Festsetzung an den äußeren (zum öffentlichen Raum ausgerichteten) Baufluchten. Eine bauliche Entwicklung ist durch das Denkmalrecht ausreichend begrenzt, so dass öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden können.

(b) Baublock zwischen Breite Straße und Brüderstraße (MI_1, MI_2 ,MI_3 und $MK_{6,}$)

Senatsfassung

Für den überwiegenden Teil des Baublocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße trifft der Bebauungsplan räumlich differenzierte enge Baukörperfestsetzungen; lediglich im Mischgebiet MI_3 (Grundstücksteil hinter dem ehemaligen Kaufhaus Hertzog) ist eine erweiterte Baukörperfestsetzung vorgesehen (s.u.). Durch diese Festsetzungen soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht werden, das im Rahmen eines Entwurfsverfahrens 2008/2009 unter Beteiligung von vier Architekturbüros entwickelt wurde. Im östlichen Teil der Scharrenstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie begrenzt, um die historische Qualität des sich nach Osten verjüngenden Straßenraums als prägender Bestandteil des Stadtgrundrisses zu sichern.
Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchwegung des Blockinnenbereichs vor, die an drei Seiten an die umgebenden öffentlichen Straßen anschließt, dabei jeweils von der Blockrandbebauung überbaut wird, und durch ihren Verlauf den Block in drei Teilblöcke gliedert. Diese Teilblöcke sind durch die Blockrandbebauung miteinander verbunden und bilden in sich jeweils abgeschirmte Hofbereiche aus.
Dem städtebaulichen Konzept entsprechend ermöglicht der Bebauungsplan an den Blockrändern in einer Tiefe von 14 Metern eine mindestens fünfgeschossige, im südöstlichen Blockteil bis zu sechsgeschossige Bebauung, in die sich der Höhe nach auch das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Hertzog (Brüderstraße Ecke Scharrenstraße) einfügt. Im Teilbereich südlich der Neumannsgasse wird mit fünf Vollgeschossen annähernd die historische Bauhöhe aufgegriffen, auch um die Vereinbarkeit mit der denkmalgeschützten Bebauung auf der Nordostseite dieser Straße zu gewährleisten.
Zusätzlich zu der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird für die Blockrandbebauung entlang der Breiten Straße und der Scharrenstraße (mit Ausnahme des denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Hertzog) eine Mindestgeschossigkeit bzw. eine zwingende von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine Lärmabschirmung der rückwärtigen Gebäude erreicht werden, die nach den Ergebnissen des Immissionsgutachtens durch eine – abgesehen von zwei Durchfahrten (Luftgeschossen) – vollständig geschlossenen (mindestens) fünfgeschossige Blockrandbebauung gewährleistet werden kann. Die Festsetzung der Mindestgeschosszahl der Blockrandbebauung entfaltet ihre Wirkung in Kombination mit der bedingten Festsetzung zur Nutzung von rückwärtigen Teilen des Mischgebietes (textliche Festsetzung Nr. 19), die dort eine Wohnnutzung ohne die in dieser Festsetzung benannten Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erst dann zulässt, wenn die abschirmende Blockrandbebauung realisiert ist (s. Kap. III.4.7.1).
Durch Baugrenzen wird geregelt, dass in den Bereichen, in denen ein fünftes oder sechstes Vollgeschoss zulässig ist, das oberste Vollgeschoss entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Baugrenzen des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Diese Regelung soll dazu beitragen, innerhalb des Blocks und in den angrenzenden engen Straßenräumen der Scharrenstraße und der Neumannsgasse ausreichende Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten. Des Weiteren wird damit ein Bezug zur Traufhöhe des in die Neubebauung eingebundenen denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Hertzog hergestellt und die Dimension der ebenfalls denkmalgeschützten historischen Bebauung auf der nordöstlichen Seite der Breiten Straße und der südöstlichen Seite der Brüderstraße berücksichtigt.
Im Blockinnenbereich im Mischgebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine vier- und sechsgeschossige Bebauung ermöglicht, wobei einem sechsgeschossigen Gebäudeteil stets ein viergeschossiger Gebäudeteil gegenüber steht, um Überschneidungen der Abstandsflächen und gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sicherzustellen. Um einerseits für den Bau von Tiefgaragen sowie für ebenerdige Laden- und sonstige Gewerbeflächen in diesem Innenstadtbereich eine ausreichende Flexibilität zu gewähren und andererseits zu gewährleisten, dass in den Innenbereichen der drei Blöcke Hofsituationen entstehen, die auch Freiflächenfunktionen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung übernehmen können, setzt der Bebauungsplan in den Hofbereichen des Mischgebiets eine maximal eingeschossige Überbaubarkeit fest und schreibt für diese eine teilweise Dachbegrünung vor (s. III. 4.7.3). Daraus ergibt sich, dass bei Umsetzung einer eingeschossigen Bebauung in den Hofbereichen Aufenthaltsräume im ersten Vollgeschoss, die zum Hof ausgerichtet sind, nicht zulässig sind. Da

die Zulässigkeit einer eingeschossigen Hofbebauung dem Ziel dient, auf dieser Geschossebene genügend Fläche für ebenerdige Laden- und sonstige Gewerbenutzungen zu schaffen, wird diese Einschränkung hingenommen. Im Mischgebiet MI_1 sind entlang der Breiten Straße in Teilbereichen des ersten Vollgeschosses (bis zu einer Tiefe von 10,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze) Wohnräume ohnehin ausgeschlossen. Im Mischgebiet MI_2 können die notwendigen Aufenthaltsräume zur privaten Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Umsetzung einer eingeschossigen Überbauung des Hofes ist zudem nicht zwingend. Sofern der Bauherr eine Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss in den dafür zulässigen Bereichen sowie Aufenthaltsräume zum Hof ermöglichen möchte, kann er auf die eingeschossige Überbauung des Hofbereiches verzichten.
In dem Teil des Mischgebiets MI_1, der zwischen dem ehemaligen Kaufhaus Hertzog und der blockinternen Durchwegung liegt, wird eine maximal zweigeschossige rückwärtige Ergänzung des denkmalgeschützten Baukörpers ermöglicht, um durch Erweiterung der zusammenhängenden Gebäudeflächen eine größere Nutzungsflexibilität zu ermöglichen und damit die Bedingungen für einen wirtschaftlichen Erhalt des Gebäudes zu verbessern. Die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ist auf der schmucklosen Gebäuderückseite im Grundsatz gegeben, im Detail kann sie im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden. Auf die Festsetzung einer Geschosszahl für das Bestandsgebäude wird verzichtet, da die Belange des Denkmalschutzes vorgehen sollen und die mögliche Höhenentwicklung durch die denkmalrechtlichen Erfordernisse so begrenzt ist, dass öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden können.
Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK_6 wird dem städtebaulichen Konzept entsprechend ein eingeschossig überbaubarer Hofbereich mit einer sechsgeschossigen Randbebauung zu den Straßen und einer viergeschossigen Randbebauung zur blockinternen Durchwegung hin festgesetzt.
In dem angrenzenden Mischgebiet MI_3 wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 bei maximal fünf Geschossen festgesetzt. Damit soll ein Maß an Flexibilität gewährleistet werden, zugleich jedoch eine mit der Umgebung nicht verträgliche Dichte bei vollständig fünfgeschossiger Überbauung der Grundstücksfläche verhindert und in Verbindung mit der festgesetzten Rückstaffelung des obersten Geschosses eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung vermieden werden.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO) ausgeschlossen. Dadurch soll verhindert werden, dass die Nutzbarkeit der wenigen nicht überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich als wohnungsnahe Freiflächen durch Parksuchverkehr, abgestellte Fahrzeuge oder Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Außerdem sollen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der blockinternen Durchwegung vermieden werden.
Bei der Bebauung des Mischgebiets sind Belange des Denkmalschutzes, hier insbesondere die in Kap. I.2.8.5 aufgeführten Bodendenkmale zu berücksichtigen, im Eckbereich Breite Straße / Scharrenstraße außerdem eine hier befindliche bestandsgeschützte Haupt-Fernwärmeleitung, die zu verlegen oder in die Bebauung zu integrieren ist.

(c) Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht (WA und MK_1)
Für das allgemeine Wohngebiet westlich der Brüderstraße (ausgenommen das Grundstück Friedrichsgracht 53-55) orientiert sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung), der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Oberkanten (Gebäudehöhen) am Gebäudebestand. Hier werden entlang der Blockränder 10,0 bzw. 19,0 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die nur im Bauteil entlang der Sperlingsgasse einen auf 1,5 m (Balkontiefe) begrenzten Spielraum für Erweiterungen in den Blockinnenbereich hinein lassen.
Eine Bebauung des großen Blockinnenbereichs wird ausgeschlossen, da die Zahl von rund 500 Bestandswohnungen ausreichend große wohnungsbezogene Freiflächen erfordert, aus Umweltgründen die einzige größere unversiegelte und mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche im Plangebiet erhalten werden soll und die in § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten

Sensburg

Obergrenzen für das Maß der Nutzung in allgemeinen Wohngebieten bereits durch die vorhandene Randbebauung überschritten werden.
Im allgemeinen Wohngebiet werden entlang der Sperlingsgasse, der Friedrichsgracht und der Scharrenstraße sechs Vollgeschosse sowie ein Höchstmaß für die Oberkanten baulicher Anlagen von 22,5 m festgesetzt. Durch Baugrenzen wird geregelt, dass Teile der Bebauung, die eine Höhe von 20,0 m über Gehweg überschreiten, zur Scharrenstraße und zur Sperlingsgasse um mindestens 1,5 m, zur Friedrichsgracht um mindestens 2,5 m und zur jeweils gegenüberliegenden Seite des Innenhofs um das jeweils gleiche Maß zurücktreten. Diese Regelung soll dazu beitragen, innerhalb des Blocks und in den angrenzenden engen Straßenräumen der Scharrenstraße und der Sperlingsgasse ausreichende Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten. Des Weiteren wird damit die Höhenentwicklung der angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder in einem Denkmalbereich liegen, berücksichtigt. Das größere Maß zur Friedrichsgracht soll sicherstellen, dass auch in der Fernsicht von der Gertraudenbrücke und über den Spreekanal hinweg Gebäudeteile oberhalb einer Höhe von 20 m deutlich wahrnehmbar gegenüber der Hauptfassade zurücktreten. Die 2012/2013 erfolgte Aufstockung der Bestandsgebäude, die kein Vollgeschoss im Sinne der Berliner Bauordnung darstellen, entspricht diesen Festsetzungen.
Entlang der Brüderstraße wird mit Rücksicht auf die geringere Höhe der angrenzenden und der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude ein am Bestand orientiertes Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen von 20,0 m festgesetzt, das keine Aufstockung ermöglicht.
Auf den Grundstücken Brüderstraße 10-13 (MK_1) und Friedrichsgracht 53-55 (im WA) bezieht sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die äußeren Abgrenzungen der denkmalgeschützten Bebauung. Ergänzend wird zwischen dem Wohnriegel entlang der Sperlingsgasse und dem Kerngebiet MK_1 auf dem Grundstück Brüderstraße 10 eine 5,0 m tiefe Brandwandbebauung ermöglicht, die eine Ergänzung der Bestandsbebauung um Funktionsräume und Fluchttreppen ermöglichen soll, die innerhalb des so genannten „Galgenhauses“ nicht ohne Beeinträchtigung des Denkmalschutzes untergebracht werden können. Damit sollen die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Nachnutzung und den langfristigen Erhalt des Gebäudes im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes verbessert werden. Die für die Ergänzungsbebauung festgesetzte Oberkante von 17,0 m entspricht der Höhe der abzudeckenden Brandwand.
Auf weitergehende Regelungen zur Überbaubarkeit der Hofbereiche und zur Höhenentwicklung der Bebauung und damit zum Maß der baulichen Nutzung wird im MK_1 und für das Grundstück Friedrichsgracht 53-55 verzichtet, da die Belange des Denkmalschutzes vorgehen sollen und die mögliche Höhenentwicklung durch die denkmalrechtlichen Erfordernisse so begrenzt ist, dass öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden können.

(d) Baublöcke zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße (MK_2, $MK_{3.1,}$ $MK_{3.2}$, SO, MK_4)
Der an der Friedrichsgracht gelegene, sehr kleine Baublock (MK_2) ist als Denkmalbereich eingetragen, das Gebäude an der Gertraudenstraße ist darüber hinaus ein Einzeldenkmal. Der Bebauungsplan geht hier von einer Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz aus. Die Baukörperausweisung folgt den äußeren Abgrenzungen des Baublocks. Auf eine Festsetzung von Nutzungsmaßen wird verzichtet, für Entscheidungen über bauliche Veränderungen bietet das Denkmalrecht eine ausreichende Grundlage, nennenswerte Erweiterungsmöglichkeiten bestehen danach nicht. Mögliche Höhenentwicklungen durch die denkmalrechtlichen Erfordernisse sind so begrenzt, dass öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden können.
Im Baublock zwischen Kleiner Gertraudenstraße und Petriplatz ($MK_{3.1,}$ $MK_{3.2}$) wird eine vollständige Überbauung der Grundstücksflächen ermöglicht. Die Vorgaben zur Gebäudehöhe nehmen das Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das hier durch Berlin geplante Archäologische Besucherzentrum auf. Entsprechend der Überarbeitung dieses Wettbewerbsentwurfs wird im zum Petriplatz hin gelegenen $MK_{3.1}$ eine maximal siebengeschossige Bebauung mit einem Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen von 24,0 m ermöglicht, um einerseits eine deutliche bauliche Fassung des neu entstehenden Petriplatzes zu erreichen, andererseits Beeinträchtigungen der Belichtung im gegenüber

Gelöschtum

liegenden Wohngebiet an der Scharrenstraße zu begrenzen (s. III.4.2.4c). Aus Belichtungsgründen wird oberhalb des ersten Vollgeschosses die Freihaltung eines Innenhofs erforderlich. Zur besseren Belichtung des Straßenraums und zur Berücksichtigung des Denkmalbereichs an der alten Gertraudenbrücke wird im $MK_{3.1}$ eine auf die südwestlich gegenüberliegende Bebauung abgestimmte geringere Geschossigkeit und Gebäudehöhe festgesetzt, wobei zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse das jeweils oberste Vollgeschoss um ein Maß von 2,0 m zurückzustaffeln ist

Die Breite und Höhe der Baukörper in den Kerngebieten $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$ ist Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das hier geplante Archäologische Besucherzentrum. Da die geplante Neubebauung im $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$ unmittelbar entlang der Scharrenstraße dreigeschossig, im nordöstlichen höhergeschossigen Bereich gegenüber der Straße zurückgesetzt und die Oberkante auf 24,0 m begrenzt wird, bleibt für die bestehende Bebauung nordwestlich der Scharrenstraße trotz Abstandsflächenüberdeckung eine ausreichende Tagesbelichtung bestehen (siehe Kapitel III.4.2.4 (c)).

Für zusammenhängende Gebäude oder Gebäudeteile, die mit gleicher Oberkante sowohl an die Gertraudenstraße als auch an weitere Straßen angrenzen, ist die Höhenlage des vorhandenen Gehwegs in der Gertraudenstraße für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante) maßgeblich.

Im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ ist auf Grundlage eines Wettbewerbs ein multikonfessionelles Kultur- und Religionshaus geplant. Die festgesetzten Baugrenzen folgen den noch vorhandenen Fundamenten der alten Petrikirche, auf denen die Außenwände des Neubaus errichtet werden sollen. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf interpretiert in moderner Weise einen Kirchenbau mit Kirchenschiff, Querhaus und mittig angeordnetem Turmbau. Die Festsetzungen zu den zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen entsprechen diesem Entwurf: An das mittige Turmbauwerk mit maximal 44,5 m Höhe lagern sich im Südwesten ein 26,0 m, im Nordosten ein 19,5 m und zur Brüderstraße hin ein maximal 23,0 m hoher Gebäudeteil an. Da in dem Gebäude Versammlungsräume vorgesehen sind, die zum Teil mehr als 20 m hoch sind, wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Für den Baublock nordöstlich des Petriplatzes (MK_4) werden ebenfalls differenzierte Festsetzungen getroffen, die das Ergebnis einer abgestimmten städtebaulichen Konzeption sind, die in einem Realisierungswettbewerb für die hier geplante Bebauung überprüft wurde. Es wird eine vollständige Überbauung mit überwiegend sieben Vollgeschossen sowie im Turmbereich mit acht Vollgeschossen ermöglicht, die in ihrer Höhe der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Gertraudenstraße auf der Fischerinsel entspricht. Zum Petriplatz und zur Scharrenstraße stuft sich der Baukörper auf fünf Vollgeschosse ab, um Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse in der Scharrenstraße zu begrenzen, und nimmt damit auf die Traufhöhe des ehemaligen Kaufhauses Hertzog Bezug. Auf einem etwa 25 m langen Abschnitt entlang der Scharrenstraße wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung der gegenüberliegenden Bebauung im Mischgebiet MI_1 die Geschosszahl auf zwei beschränkt (s. III.4.2.4a). Als Blickpunkt für den Mühlendamm und Reminiszenz an den Turm des früheren Cöllnischen Rathauses wird aus städtebaulichen Gründen auf einer kleinen, zur Breiten Straße hin orientierten Teilfläche ein achtes Geschoss und damit eine Gebäudehöhe von 30 m zugelassen. Des Weiteren wird an der südwestlichen Seite des Baugebietes MK_4 zum Petriplatz hin ein kleiner zweigeschossiger Vorbau ermöglicht, der in Form einer öffentlich begehbaren Arkade ausgebildet werden soll und an die ehemalige Ratswaage erinnert, deren Fundamente hier noch erhalten sind.

Die Teilfläche des Kerngebiets MK_4, die im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse liegt, ist unterhalb von 6,0 m unter Gehweg von Bebauung freizuhalten (textliche Festsetzung Nr. 12; (s. III.4.4.4)

Entlang der Gertraudenstraße wird beiderseits des Petriplatzes und im Sondergebiet eine Überbauung von Teilen des nördlichen Gehwegs dieser Straße ermöglicht. Hierdurch soll die Zäsur zwischen Petriviertel und Fischerinsel, die durch den breiten Straßenraum gebildet wird, gemindert werden. Des Weiteren sollen Flächen für städtebaulich angemessen dimensionierte und wirtschaftlich realisierbare Baukörper gewonnen werden. Der Gehweg soll hier in einer Arkade geführt werden.

Gertraudenstraße

III.4.2.3 Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gem. § 17 BauNVO

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar sind, ergeben sich auf den meisten Baugrundstücken im Plangebiet rechnerisch zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) und - in Verbindung mit der festgesetzten Geschosszahl bzw. Oberkante (Gebäudehöhe) - Geschossflächenzahlen (GFZ), die die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen deutlich überschreiten. Auf den Grundstücken mit einer denkmalgeschützten Bebauung, für die ein Nutzungsmaß nicht festgelegt wird, werden diese Obergrenzen bereits durch den Bestand deutlich überschritten.

SenStadtUm

Tab.3: Nutzungsmaße in den einzelnen Baugebieten[1]

Baugebiet	GRZ	GFZ	zum Vergleich: Obergrenzen GRZ/GFZ gem. § 17 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	0,5	2,9	0,4/1,2
Mischgebiet MI	0,9	3,9	0,4/1,2
Kerngebiet $MK_{3.1}$	1,0	4,9	1,0/3,0
Kerngebiet $MK_{3.2}$	1,0	6,4	1,0/3,0
Kerngebiet MK_4	1,0	5,5	1,0/3,0
Kerngebiet MK_5	1,0	4,5	1,0/3,0
Kerngebiet MK_6	1,0	4,9	1,0/3,0
Sondergebiet	1,0	BMZ 30,4	0,8/ BMZ 10,0

[1] Ohne Baudenkmale und Denkmalbereiche, für die keine Geschosszahl oder Höhe festgesetzt wird.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sowohl die Umstände als auch die Maßnahmen, mit denen ein Ausgleich herbeigeführt werden soll, können innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegen.
Die für das Plangebiet insgesamt und für seine einzelnen Teilbereiche gegebenen städtebaulichen Gründe, auch unter Berücksichtigung von in Teilbereichen ermöglichten Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (Kap. III.4.2.4), sowie ausgleichende Umstände und Maßnahmen und Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in den folgenden Abschnitten erläutert. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Kap. II.3) geprüft.

(a) Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan
Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das ausgehend vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für den Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin“ im Planwerk Innenstadt (1999) durch mehrere Vertiefungsstudien dazu weiter ausgearbeitet wurde. Das Konzept wurde in einem konkurrierenden Architektenverfahren zum Baublock zwischen Breite Straße und Brüderstraße und in drei Wettbewerbsverfahren für ein Archäologisches Besucherzentrum im Kerngebiet $MK_{3.2}$, ein Kultur- und Religionshaus im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ und ein Bürogebäude am Standort des früheren Cöllnischen Rathauses im Kerngebiet MK_4 schrittweise weiter ausdifferenziert und konkretisiert (s. Kap. I.4). Dieses gewachsene städtebauliche Konzept wird im Planwerk Innere Stadt erneut zusammengefasst dargestellt. Die inzwischen erfolgte Neugestaltung der Straßenräume im Plangebiet geht bereits von diesem Konzept aus.
Mit dem städtebaulichen Konzept wird das übergeordnete städtebauliche Ziel verfolgt, die über viele Jahrhunderte bis zu den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs bestehenden, noch auf die Gründungsphase Cölln zurückgehenden Stadtstrukturen wieder aufzunehmen und damit einen wichtigen Baustein der stadtgeschichtlichen Identität Berlins wiederzugewinnen.
Das Plangebiet ist – zusammen mit den Bereichen um den Molkenmarkt und nördlich des Werderschen Marktes (Falkoniergasse) einer von drei Schwerpunkträumen des „Projekts Historische Mitte“, mit dem Ziel, die stark fragmentierten räumlichen Teilbereiche des historischen Zentrums als Einheit sowie den historischen Kontext erkennbar werden zu lassen.

Senatsfassung

In diesen Bereichen des Gründungskerns der Stadt soll eine Folge unverwechselbarer Orte mit hoher Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität geschaffen werden. Strategische Ziele sind dabei, die Renaissance der Innenstadt voranzubringen, historische Spuren zu inszenieren und mit zeitgenössischer Architektur urbane Wohn- und Lebenswelten zu schaffen.
Dies macht im Plangebiet einen differenzierten Umgang mit Baukörpern und Bebauungsdichten erforderlich: Das Ziel, die historische Bedeutung dieses Kernbereichs von Alt-Cölln wieder nachvollziehbar zu machen, erfordert sowohl eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss als auch die Wiederherstellung einer urbanen Dichte und lebendigen Mischung von Wohn- und Arbeitsorten, wie sie prägend für mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtstrukturen waren und sich im großstädtischen Kontext der Reichshauptstadt des ausgehenden 19. Jahrhunderts weiterentwickelt hatten. Dabei sind aber auch die zukünftigen Funktionen des Bereichs im Zentrum der Hauptstadt und Metropole Berlin zu berücksichtigen.
Das Planungsziel einer Rekonstruktion der Blockstrukturen Alt-Cöllns bzw., wo dies nicht möglich ist, einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss macht eine Wiederherstellung der Breiten Straße, der Scharrenstraße und des Petriplatzes als prägende Haupträume dieses Kernbereichs der Altstadt in annähernd den historischen Maßen und Abgrenzungen erforderlich. Dazu ist eine Wiederannäherung an die historischen Straßenraumbreiten unabdingbar, aber auch eine Einbindung in den städtebaulichen Kontext der Umgebung mit strukturbestimmenden denkmalgeschützten Gebäuden teilweise erheblicher Dimension (darunter der ehemalige Marstall, das ehemalige Kaufhaus Hertzog, das Haus der Sächsischen Landesvertretung und das Geschäftsgebäude Gertraudenstraße 10-12 mit Gebäudehöhen um 25 m).
Dieses tragende Grundgerüst der Planung kann ohne Aufgabe der bestimmenden städtebaulichen Zielsetzungen nur in sehr begrenztem Umfang modifiziert werden. Insofern liegt hier eine herausgehobene städtebauliche Situation an einem der Gründungsorte Berlins und eine besondere städtebauliche Grundkonzeption vor, die, bezogen auf die einzelnen Baugebiete, einer qualifizierten planerischen Lösung bedarf.
Das nur an diesem Ort und im benachbarten Bebauungsplan 1-14 (Molkenmarkt) umsetzbare städtebauliche Ziel, prägende Strukturen aus der Zeit der Stadtgründung unter Berücksichtigung der noch vorhandenen archäologischen Spuren zu reaktivieren und damit einen wichtigen Baustein in der stadtgeschichtlichen Identität Berlins wieder zu gewinnen, erfordert eine geschlossene und raumwirksame Randbebauung in einem der historischen Situation so weit wie möglich angenäherten Stadtgrundriss. Dadurch ergeben sich zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße sehr schmale Baublöcke, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie vom hohen Mittelalter bis zum Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter erheblicher Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO realisierbar sind.
Mit der Planung soll zugleich ein Gegenpol geschaffen werden zu der monofunktionalen, aufgelockerten und wenig innenstadttypischen Bebauung der Nachkriegsmoderne auf der Fischerinsel. Nur hier besteht im Kernbereich von Cölln noch die Chance, durch eine verdichtete Bebauung mit einer Mischung städtischer Nutzungen entlang der Straßen und in einem öffentlich zugänglichen Hofbereich urbane Qualitäten und Adressen zu ermöglichen, wie sie etwa für die Hackeschen Höfe charakteristisch sind.
Darüber hinaus ist die hohe Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen und mit fünf zwischen 200 und 400 m entfernten Haltestellen der U-Bahn (Hauvogteiplatz, Spittelmarkt, Märkisches Museum, Museumsinsel [in Bau] und Berliner Rathaus[in Bau]) und mehreren Buslinien sehr gut erreichbaren Gebietes auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sowie zur Umsetzung der u.a. im Flächennutzungsplan Berlin (Erläuterungsbericht S. 178) und im Stadtentwicklungsplan Verkehr (S. 7) formulierten Ziele einer verkehrssparsamen Stadtstruktur (Stadt der kurzen Wege) geboten.
Weiterhin ist es erklärtes Ziel des Plangebers, das auch in den zwischen dem Bund und dem Land Berlin vereinbarten Zielen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ sowie in den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, des Stadtentwicklungsplans Wohnen und der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte seinen Ausdruck findet, im Plangebiet eine städtische Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens zu realisieren. Hier soll mit besonderen Baukörpern, Wohnformen, aber auch verträglichen Nicht-Wohnnutzungen eine Anmutung des historischen Berlin entwickelt und durch

intensive, gemischte Nutzungen ein wesentlicher Beitrag zur Vitalisierung des Stadtzentrums erreicht werden.
Da eine Wohnnutzung in den schmalen Blöcken entlang der Gertraudenstraße sowie unmittelbar an der Breiten Straße wegen der Belastung durch Verkehrsemissionen nicht oder nur mit starken Einschränkungen integrierbar ist, kommt hierfür vor allem der Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße in Frage. Das Ziel eines Wohnanteils mit einigem Gewicht kann dort erst durch die vorgesehene vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Blockinnenbereich erreicht werden, damit allerdings unter Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht werden diese Obergrenzen bereits durch den Bestand überschritten, der gesichert werden soll, um das Wohnen im Kern der Innenstadt zu stärken und eine urbane Nutzungsmischung zu erreichen.
Der Verzicht auf Wohnungen oder eine deutlich geringere Zahl in diesem Bereich widerspräche grundsätzlich dem Ziel, eine Wiederbelebung dieses Teils der historischen Altstadt auch durch eine ansässige Wohnbevölkerung vorzubereiten. Die gegenüber Verkehrsemissionen abgeschirmten Teile des Plangebietes können künftig für viele Bevölkerungsgruppen gute Wohnbedingungen bieten. Gerade hier bietet sich die Chance, neue Bewohner für die Innenstadt zu gewinnen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Neubebauung im Plangebiet vor allem solche (i.d.R. wahlfreien) Nutzergruppen anziehen wird, die sich in einer persönlichen Abwägung der besonderen Lage- und Umfeldqualitäten gegen die mit einer hohen Bebauungsdichte verbundenen Nachteile bewusst für diesen Innenstadtstandort entscheiden.
Nicht zuletzt wäre ein Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des insgesamt erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebietes (Umbau der Breiten Straße, der Neumannsgasse und der Brüderstraße, Abriss des ehemaligen DDR-Bauministeriums, Realisierung einer Straßenbahn-Neubaustrecke) stadtwirtschaftlich nicht vertretbar. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, sondern um die Umsetzbarkeit der durch den Bund und das Land Berlin gemeinsam beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insgesamt sowie der übergeordneten städtebaulichen Ziele einer Re-Urbanisierung des historischen Kerns von Alt-Cölln.
Die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Baublöcken ergebenden Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen, soweit sie sich – über die oben dargelegten, für das Plangebiet insgesamt in die Abwägung einzubeziehenden Überlegungen hinausgehend – aus den jeweils besonderen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Blöcken ergeben, werden in den folgenden Abschnitten begründet. Dort werden jeweils auch die die Überschreitungen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen benannt und die Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erläutert, die sich ebenfalls für die einzelnen Blöcke unterschiedlich darstellen.

(b) Baublock zwischen Spree und Breite Straße (MK_5 und Fläche für den Gemeinbedarf)
Im Kerngebiet MK_5 wird eine GFZ von 4,5 festgesetzt und somit die in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 3,0 festgelegte GFZ-Obergrenze für Kerngebiete überschritten. Die Überschreitung ist auch dadurch begründet, dass das Kerngebiet Ende der 1990er Jahre auf Grundlage des § 34 BauGB mit dem Haus der Deutschen Wirtschaft neu bebaut wurde, das zu den Straßenseiten und zur Spree wichtige Baufluchten aufnimmt und der für den Innenstadtbereich entlang des Straßenkorridors Mühlendamm - Gertraudenstraße angestrebten Höhenentwicklung entspricht.
Durch die zu drei Seiten offene Lage mit einem freien Ausblick über die Spree, den Mühlendamm und die Breite Straße werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt. Eine Verdichtung über das ohnehin hohe Bestandsmaß hinaus, z.B. durch Aufstockung, wird nicht ermöglicht, Verschlechterungen der Belichtung und Besonnung sind daher nicht zu erwarten. Durch die Beschränkung der Nutzungsdichte auf das bestehende Maß sind für das betreffende Kerngebiet keine bebauungsplanbedingten Veränderungen des Verkehrsaufkommens und der Umweltsituation zu erwarten. Der Überschreitung der GFZ-Obergrenze stehen auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich denkmalgeschützter Gebäudebestand; insofern wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der öffentlichen Zweckbestimmung und der durch das Denkmalrecht eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Ein städtebaulicher Missstand liegt in der Bestandssituation nicht vor und wird insofern auch nicht festgeschrieben.

(c) Baublock zwischen Breite Straße und Brüderstraße (MI_1, MI_2 ,MI_3 und $MK_{6,}$)
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete festgelegte GRZ-Obergrenze (0,6) wird im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine weitgehende Überbauung ermöglicht (GRZ 1,0 im MI_1/ MI_3 bzw. 0,8 im MI_2) deutlich überschritten. Ebenfalls überschritten wird die GFZ-Obergrenze (1,2): Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich rechnerisch in den Mischgebietsteilen MI_1/ MI_3 eine GFZ von 4,2 und im übrigen Mischgebiet (MI_2) eine GFZ von 2,9.
Diese Überschreitungen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit der für Berlin einzigartigen Lage im Kern der historischen Berliner Altstadt begründet, wo die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss mit einer geschlossenen Bebauung in einer der Umgebung angepassten Höhenentwicklung sowie die Wiederherstellung einer urban gemischten Nutzungsstruktur mit einem prägenden Wohnanteil wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts sind. Da die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bereits durch die Wiederherstellung der Blockränder in den historischen Fluchten, die auch zur Abschirmung gegenüber den Verkehrsemissionen erforderlich ist, unter Berücksichtigung der stark verdichteten denkmalgeschützten Bebauung (ehem. Kaufhaus Hertzog) vollständig ausgeschöpft werden, kann das Ziel eines von den lärmbelasteten Straßenräumen durch die Blockrandbebauung geschützten Wohnanteils mit nennenswertem Gewicht nur unter Überschreitung dieser Obergrenzen durch die vorgesehene ergänzende vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Blockinnenbereich erreicht werden. Durch die Ausbildung öffentlich zugänglicher Passagen sollen hier attraktive Adressen und urbane Qualitäten ermöglicht werden, die das Gebiet wieder als Teil der Innenstadt erlebbar machen.
Im Kerngebiet MK_6 ermöglicht der Bebauungsplan durch enge Baukörperausweisung eine GFZ von 4,9 und damit eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GFZ-Obergrenze für Kerngebiete (3,0). Das Kerngebiet soll weiterhin für Bundesbehörden zur Verfügung stehen. Durch eine Sicherung der Blockrandbebauung und eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit der bereits vorhandenen Bebauung im Blockinnenbereich soll den Belangen des Bundes Rechnung getragen werden.
Die höhere Dichte in diesem Baublock wird durch die Freihaltung zusammenhängender Flächen in den Blockinnenbereichen teilweise ausgeglichen. Der Bebauungsplan lässt zwar eine eingeschossige Überbauung der Hofbereiche zu, die entstehenden Dachflächen müssen jedoch überwiegend begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 25), so dass eine den Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten zugeordnete Freiflächen- und Erholungsnutzung ermöglicht wird. Das Freiflächendefizit wird weiterhin durch die nahe gelegenen Parkanlagen am Rand der Fischerinsel und die Promenadenwege am Ufer des Spreekanals ausgeglichen, die auf kurzen Wegen (<200 m) erreichbar sind. Der schrittweise Anschluss an durchgängige Uferwege nach Kreuzberg und Treptow wird dieses Angebot ergänzen. Die große Freifläche des ehemaligen Staatsratsgartens wirkt sich stadtklimatisch positiv für den Block aus, auch wenn eine öffentliche Nutzbarkeit nicht gegeben ist.
Als ausgleichende Maßnahmen werden die Begrünung von Dachflächen sowie die Begrünung der Fassaden entlang der blockinternen Durchwegung sowie Baumpflanzungen dieser privaten Verkehrsfläche festgesetzt, wodurch eine bessere Nutzbarkeit der Hofbereiche als wohnungsbezogene Freiflächen erreicht und die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte auf das Stadtklima gemindert werden sollen. Als ausgleichende Maßnahme ist weiterhin die Sicherung und Gestaltung von Teilen der früher für Parkplätze genutzten Platzfläche (Petriplatz) als Fußgängerbereich vorgesehen. Es wird vertraglich geregelt, dass die Platzfläche im Rahmen der Umsetzung des Archäologischen Besucherzentrums durch das Land Berlin hergestellt wird.

Senatsfassung

Durch eine Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass eine für die vorgesehenen Nutzungen angemessene Belichtung und Belüftung der vorhandenen und neuen Bebauung gewährleistet ist. In dem Block wird durch die Baukörperausweisung keine Überschneidung von Abstandsflächen ermöglicht. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt sind.
Die Grundstücke im Kerngebiet MK_6 und im Mischgebiet waren bis zu den im Vorgriff auf eine spätere Bebauung erfolgten Abrissen und archäologischen Grabungen zu annähernd 100 % versiegelt und überwiegend sechsgeschossig überbaut. Die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Beseitigung von Straßenbäumen auf der Westseite der Breiten Straße wurde durch Ersatzpflanzungen in der Breiten Straße, der Neumannsgasse, der Sperlingsgasse und der Brüderstraße im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert. Von der Umsetzung des Bebauungsplans gehen daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

(d) Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht (WA und MK_1)
Bei sechs zulässigen Vollgeschossen und vollständiger Ausnutzung der durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet (ohne das Grundstück Friedrichsgracht 53-55) eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 2,9 erreichbar. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2 im allgemeinen Wohngebiet) ist städtebaulich auch dadurch begründet, dass es sich um Bestandsgebäude im Innenstadtkontext handelt, die einen geschlossenen Blockrand bilden, der den Blockinnenbereich abschirmt, zu den Straßenseiten und zum Spreekanal hin wichtige Baufluchten aufnimmt und der für diesen Innenstadtbereich angestrebten Höhenentwicklung entspricht. Die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung als Teil der angestrebten innerstädtischen Nutzungsmischung ist Ziel des städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet und Vorgabe der übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan Wohnen, Bereichsentwicklungsplanung Mitte).
Auf dem Grundstück Friedrichsgracht 53-55, für das ein Nutzungsmaß nicht festgesetzt wird, werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen der baulichen Dichte durch die denkmalgeschützte Bestandsbebauung, die erhalten werden soll, überschritten.
Ausgleichende Umstände für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauGB sind die Freihaltung eines großen zusammenhängenden und begrünten Blockinnenbereichs und die Nähe des Spreekanals mit Anschlüssen an die Uferpromenaden der Fischerinsel und am ehemaligen Staatsratsgarten.
Als ausgleichende Maßnahmen wurde ein Umbau der Verkehrsflächen entlang des Spreekanals zu einem verkehrsberuhigten Bereich bzw. – nördlich und südlich anschließend – zu einem Fußgängerbereich bzw. zu einer uferbegleitenden Grünfläche bereits realisiert, in der Sperlingsgasse und der Brüderstraße wurden vor den Wohngebäuden die Gehwege verbreitert und im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dreizehn Straßenbäume gepflanzt. Die durch Aufstockung ermöglichten zusätzlichen Wohnungen erhielten großzügige Terrassen, ihre Dachflächen wurden begrünt.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere die Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnungen werden durch die Festsetzung des Maßes der Nutzung nicht beeinträchtigt. Da nur eine vergleichsweise geringfügige über den Bestand hinausgehende Bebauung ermöglicht wird, sind keine bebauungsplanbedingten Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten.
Auf den drei Grundstücken im Kerngebiet MK_1 an der Brüderstraße werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 1,0, GFZ 3,0) durch die bauliche Dichte der vorhandenen Gebäude zuzüglich der auf dem Grundstück Brüderstraße 10 ermöglichten Erweiterung nicht überschritten (GRZ 0,8, GFZ 2,7). Einer weiteren baulichen Verdichtung auf den genannten Grundstücken stehen Belange des Denkmalschutzes entgegen.
(e) Baublöcke zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße (MK2, MK3, SO, MK4)
Die Bestandsbebauung des zwischen Friedrichsgracht und Kleiner Gertraudenstraße gelegenen Baublocks (MK_2) weist eine GFZ von etwa 4,0 auf, womit in diesem Block die GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (3,0 für Kerngebiete) überschritten wird. Die Überschreitung ist städtebaulich begründet, da es sich um einen Denkmalbereich handelt, dessen Bebauung

Senatsfassung

entsprechend dem städtebaulichen Konzept erhalten und nicht durch vom Bestand abweichende Festsetzungen in Frage gestellt werden soll.
Für das Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine enge Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden bestimmt. Die bei voller Ausnutzung der Festsetzungen ermöglichte Baumassenzahl (BMZ) von 30,4 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete festgelegte Obergrenze von 10,0.
Für die Baufelder $MK_{3.1}$, $MK_{3.2}$ und MK_4 entlang der Gertraudenstraße wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch eine enge Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkanten von Gebäuden bestimmt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen rechnerisch GFZ-Werte von 4,9, 6,4 und 5,5, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete festgelegte Obergrenze von 3,0 überschreiten.
Das städtebauliche Ziel, im Kernbereich von Alt-Cölln den historischen Stadtgrundriss wieder erkennbar zu machen, erfordert hier eine geschlossene Randbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten. Entlang der Gertraudenstraße und der Scharrenstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenkorridore wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge über die jetzige überbreite Straßenschneise hinweg wiederherstellt. In der Gertraudenstraße soll dabei eine für eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße angemessene, mit der gegenüberliegenden Straßenseite korrespondierende Höhenentwicklung erreicht werden. Ein in seinem Umfang begrenztes achtes Vollgeschoss ist durch das Ziel des städtebaulichen Konzepts begründet, die Sichtachse vom Mühlendamm in Reminiszenz an das frühere Cöllnische Rathaus durch ein turmartiges Bauteil besonders zu akzentuieren.
Das im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ geplante Kultur- und Religionshaus soll mit seiner Bezugnahme auf die erhaltenen Fundamente der früheren Petrikirche und seiner über die Umgebung hinausgehenden Höhenentwicklung und dem mittleren Turmbau die besondere historische und sakrale Bedeutung dieses Ortes verdeutlichen.
Die in den letzten Jahren archäologisch erkundeten Grundmauern der früheren Cöllnischen Lateinschule, des Cöllnischen Rathauses und der Petrikirche bieten eine einmalige Gelegenheit, die historischen Wurzeln dieses Bereichs erfahrbar zu machen. Sie sollen deshalb in die Neubebauung integriert werden; ihre Lage bestimmt daher in weiten Bereichen die äußeren Abmessungen der Baublöcke. Unter diesen Zielsetzungen ergeben sich beiderseits des Petriplatzes schmale Baublöcke, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie bis zum Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GFZ- bzw. BMZ-Obergrenze realisierbar sind.
Wohnnutzungen sind im Sondergebiet unzulässig und in den Kerngebieten $MK_{3.1}$, $MK_{3.2}$ und MK_4 gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und sollen dort versagt werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können durch eine geeignete Ausrichtung und Dimensionierung der Belichtungsöffnungen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Belüftung von Räumen in den beiden unteren Vollgeschossen entlang der Gertraudenstraße (Textliche Festsetzung Nr. 22) sichergestellt werden.
Das Freiflächendefizit wird durch die nahe gelegenen Parkanlagen am Rand der Fischerinsel und nördlich des Spittelmarktes und die Promenadenwege am Ufer des Spreekanals ausgeglichen, die in geringer Entfernung (<250 m) erreichbar sind. Als ausgleichende Maßnahme wird die Begrünung von Dachflächen in den Kerngebieten festgesetzt, die zur stadtklimatischen Entlastung beitragen soll. Als ausgleichende Maßnahme ist weiterhin die Sicherung und Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung westlich, nördlich und östlich des Sondergebiets „Religiöses Zentrum“ als öffentlicher Fußgängerbereich vorgesehen.
Die Kerngebiete MK_3 und MK_4, das Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ und die dazwischen gelegenen Flächen waren zu Beginn der Planungen zu etwa 90 % durch Parkplätze und Straßenverkehrsflächen versiegelt. Die geringe weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades in den Baugebieten kann im Rahmen der Gestaltung des Fußgängerbereichs kompensiert werden.

Von der Umsetzung des Bebauungsplans gehen daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

III.4.2.4 Unterschreitung von Abstandsflächen

Die engen Baukörperausweisungen beiderseits der Scharrenstraße und der privaten Verkehrsfläche sowie entlang der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Kleine Gertraudenstraße, Friedrichsgracht) sollen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Rückstaffelung von Gebäudeteilen, zur Überbaubarkeit der Grundstücke innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe und zu einer Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen (textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 10 und 11) geringere Tiefen der Abstandsflächen ermöglichen, als sie durch § 6 Abs. 5 der Berliner Bauordnung mit dem Maß von 0,4 H (40% der Gebäudehöhe) festgelegt sind. Hier wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung (BauO Bln), der eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefen zulässt, soweit sich durch Festsetzungen der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben.
Außer durch die Lage in einem überwiegend bebauten Innenstadtgebiet sind die Unterschreitungen vor allem durch das städtebauliche Konzept begründet, das neben einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen auch die Herstellung einer straßenbegleitenden Randbebauung in aufeinander abgestimmter innenstadttypischer Höhenentwicklung und die Rücksichtnahme auf den denkmalgeschützten und den wohngenutzten Gebäudebestand zum Gegenstand hat.
Die Unterschreitung der gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln erforderlichen Abstandsflächentiefen wurde für die einzelnen betroffenen Teilbereiche des Plangebietes im Hinblick auf die davon berührten Belange sowie die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wie folgt geprüft und in die Abwägung mit den oben genannten städtebaulichen Zielen der Planung eingestellt:

(a) Unterschreitungen im nordöstlichen Abschnitt der Scharrenstraße

Zwischen Petriplatz und Breite Straße ermöglicht der Bebauungsplan auf der Nordwestseite des nordöstlichen Abschnitts der Scharrenstraße eine etwas geringere Bauhöhe als bisher vorhanden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen und der durch Baugrenzen festgesetzten Rückstaffelung des sechsten Vollgeschosses im Mischgebiet ergeben sich auf der nördlichen Straßenseite sowie auf den an die Breite Straße bzw. an den Petriplatz anschließenden Abschnitten der südlichen Straßenseite jeweils bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefen von 7,2 m. Diese greifen in einem 15,5 m langen nordöstlichen Abschnitt um 1,0 m bis 1,5 m über die Mitte der Straßenverkehrsfläche hinaus. Die Abstandsflächen überschneiden sich mit denen der gegenüberliegenden Bebauung im Kerngebiet MK_4 um bis zu 4,2 m.
Die auf einem relativ kurzen Teilabschnitt der Scharrenstraße gegenüber den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernissen reduzierten Gebäudeabstände sind städtebaulich vertretbar, da nach den Ergebnissen einer durchgeführten Verschattungsuntersuchung fast alle Nutzungseinheiten auch in den drei unteren Vollgeschossen mindestens einen Raum erhalten können, der zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche von der Breiten Straße, vom Petriplatz her oder über den zweigeschossigen Bauteil im Kerngebiet MK_4 hinweg mindestens zwei Stunden lang besonnt wird. Da eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet sind, wird die Beeinträchtigung einiger Nutzungseinheiten zur Tag- und Nachtgleiche im ersten Vollgeschoss bzw. am 17. Januar im ersten bis dritten Vollgeschoss durch Verschattung in der Abwägung mit den genannten städtebaulichen Zielen hingenommen. Grundsätzlich besteht - unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - die Möglichkeit, Nutzungseinheiten zu schaffen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken und in denen mindestens ein Raum ausreichend besonnt ist.
Für die künftigen Nutzer des Kerngebiets MK_4 südöstlich der Scharrenstraße stellen die Unterschreitungen der Abstandsflächentiefen an der Scharrenstraße keine Beeinträchtigung dar, da die betroffenen Gebäudeteile auch von der Breiten Straße und von der nur

zweigeschossig bebauten Mittelzone des Gebäudes her belichtet werden können. Zudem sind hier Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig und allenfalls in den obersten Vollgeschossen zu erwarten.

(b) Unterschreitungen im Blockinnenbereich zwischen Breite Straße und Brüderstraße
Entlang der blockinternen Durchwegung liegen die Abstandsflächen der angrenzenden Bebauung auf der privaten Verkehrsfläche. In zwei Teilabschnitten mit einer Länge von zusammen etwa 75 m wird die Mitte dieser Verkehrsfläche überschritten, die Abstandsflächen überschneiden sich jedoch nicht. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese Fläche nicht überbaut werden kann. Die Lage der Abstandsflächen auf der privaten Verkehrsfläche ist somit gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 der Berliner Bauordnung zulässig.

(c) Unterschreitungen an der Scharrenstraße zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht
Südwestlich des Petriplatzes ermöglicht der Bebauungsplan auf der Nordwestseite der Scharrenstraße durch enge Baukörperausweisung eine am Bestand orientierte, maximal 22,5 m hohe Randbebauung, wobei Bauteile, die eine Oberkante von 20,0 m überschreiten, um mindestens 1,5 m hinter die vordere Baugrenze zurückzusetzen sind; damit ergibt sich gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln eine 8,0 m tiefe Abstandsfläche. Die Mitte der bestandsorientiert 11,5 m breit festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird dadurch um 2,25 m überschritten. Die erforderlichen Abstandsflächentiefen der zu einem Denkmalensemble gehörenden vier- und fünfgeschossigen Bebauung auf der südöstlichen Straßenseite sowie der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung im Kerngebiet $MK_{3.1}$ nordöstlich der Kleinen Gertraudenstraße greifen dagegen nicht über die Straßenmitte hinaus. Da die Scharrenstraße etwa 0,6 m tiefer liegt als die Gertraudenstraße, ergibt sich durch die 24,0 m hohe Neubebauung im Kerngebiet $MK_{3.2}$ eine ca. 9,8 m tiefe Abstandsfläche, die auf einer Länge von 22,5 m zwischen 0,7 m und 1,5 m über Straßenmitte der Scharrenstraße hinaus reicht.
Aufgrund der größeren Abstandflächentiefen der nordwestlichen Randbebauung kommt es zu einer Überschneidung der Abstandsflächen über die gesamte Straßenlänge um 1,8-2,5 m im Bestandsabschnitt westlich der Kleinen Gertraudenstraße, um 0,8-1,6 m östlich davon bis zum Archäologischen Besucherzentrum und um bis zu 3,7 m vor diesem Gebäude, obwohl dieses gegenüber der Straßenflucht zurückgesetzt und in der Höhe auf 24,0 m über Gehweg begrenzt wird.
Die Erforderlichkeit, für in diesem Straßenabschnitt zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Denkmalbereich geringere Abstandsflächentiefen zu ermöglichen, wird insbesondere mit der Bedeutung dieser innerstädtischen Wohnnutzung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts begründet. In der Abwägung wird den Zielen der Erhaltung der vorhandenen Wohnsubstanz und der Gebäude im Denkmalbereich, der auch durch die historische Straßensituation geprägt wird, der Vorrang gegenüber einer Verbesserung der Abstandssituation eingeräumt, die nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durch Erweiterung des Straßenraums unter Beseitigung des Bestandes herbeigeführt werden könnte.
Ebenfalls überschritten werden die Abstandsflächen im Hofbereich zwischen den Kerngebieten $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$. Die Breite und Höhe der Baukörper in den Kerngebieten $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$ ist Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das hier geplante Archäologische Besucherzentrum. Da die geplante Neubebauung im $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$ unmittelbar entlang der Scharrenstraße dreigeschossig, im höhergeschossigen Bereich gegenüber der Straße zurückgesetzt und die Oberkante auf 24,0 m begrenzt wird, bleibt für die bestehende Bebauung nordwestlich der Scharrenstraße trotz Abstandsflächenüberdeckung eine ausreichende Tagesbelichtung bestehen. Nach den Ergebnissen einer Besonnungsstudie wird (mit Ausnahme eines etwa 10 m langen Abschnitts im ersten Vollgeschoss) zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche eine mindestens zweistündige Besonnung auch der in den unteren Geschossen gelegenen Wohnräume gewährleistet. Da eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet sind, wird die Beeinträchtigung einiger Nutzungseinheiten zur Tag- und Nachtgleiche im ersten Vollgeschoss bzw. am 17. Januar im ersten bis dritten Vollgeschoss durch Verschattung in der Abwägung mit den genannten städtebaulichen Zielen hingenommen. Das Wohngebäude verfügt über einen großen begrünten

Genehmigung

Hofbereich, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist und die Qualitätsminderung durch eine eingeschränkte Besonnung in gewissem Umfang mindern kann.
Für die künftigen Nutzer des Kerngebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse. Für die unteren Geschosse kann hier von kerngebietstypischen gewerblichen Nutzungen sowie von Nebenräumen der hier festgesetzten kulturellen Einrichtung (Besucherzentrum) ausgegangen werden, die in großen Teilen auch von der Gertraudenstraße, der Kleinen Gertraudenstraße und vom Petriplatz her belichtet werden können. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig und sollen nicht zugelassen werden, wenn eine ausreichende Besonnung nicht gewährleistet ist. Eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind nicht beeinträchtigt.

(d) Unterschreitungen am Petriplatz
Der Bebauungsplan begrenzt im $MK_{3.2}$ die Gebäudehöhe auf 24,0 m und ermöglicht im gegenüberliegenden Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ einen 26 m hohen Gebäudeteil. Zwischen dem geplanten Archäologischen Besucherzentrum und dem Kultur- und Religionshaus im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ kommt es dadurch zu einer Überdeckung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln um 6,3 bis 7,5 m. Im Übrigen ergibt sich durch den Baukörper des Kultur- und Religionshauses aufgrund seiner Lage in der Platzmitte trotz der herausgehobenen Höhenentwicklung keine Abstandsflächenproblematik. Die Abstandsflächenunterschreitung ist auf maximal 16,9 m lange Gebäudeseiten begrenzt. Sie ist städtebaulich vertretbar, da Wohnungen hier nur ausnahmsweise zulässig bzw. im Sondergebiet und im ersten Vollgeschoss des Kerngebiets unzulässig sind und es demzufolge auf die Besonnung hier nicht ankommt. Andere Aufenthaltsräume können zur erweiterten Platzfläche oder zur Gertraudenstraße hin ausgerichtet und von dort her ausreichend belichtet werden, so dass die Abstandsflächenunterschreitung diesbezüglich nicht relevant ist. Andere Schutzgüter des Abstandsflächenrechts werden nicht beeinträchtigt.

(e) Unterschreitungen an der Kleinen Gertraudenstraße
Im südlichen Teil der 11,5 m breiten Kleinen Gertraudenstraße ergibt sich bei einer beidseitigen bis zu sechsgeschossigen Bebauung eine Überschneidung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln um etwa 5,5 m. Die Abstandsflächenunterschreitung ist auf einen maximal 13,0 m langen Teilabschnitt begrenzt und (hier nur ausnahmsweise zulässige) Wohnungen bzw. sonstige Nutzungseinheiten sind nach den Ergebnissen der Besonnungsstudie ausreichend besonnt und können überdies über Aufenthaltsräume verfügen, die (auch) zur Gertraudenstraße hin ausgerichtet und damit gut belichtet und besonnt sind.
In dem nördlich anschließenden Abschnitt der Kleinen Gertraudenstraße greift die notwendige Abstandsfläche der viergeschossigen Bestandsbebauung im Kerngebiet MK_2 um etwa 0,5 m über die Straßenmitte hinaus. Eine Überschneidung mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Neubebauung im Kerngebiet $MK_{3.1}$wird jedoch nicht ermöglicht.

(f) Unterschreitungen entlang des Spreekanals
Entlang des Spreekanals überschreiten die Abstandsflächen der Gebäude, deren zulässige Höhe sich an der Bestandsbebauung orientiert, auf gesamter Länge der Baugebiete die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Friedrichsgracht“. Da hier eine Wasserfläche unmittelbar angrenzt, werden durch diese Überschreitung öffentliche oder private Belange nicht beeinträchtigt.
(g) Unterschreitungen im Blockinnenbereich zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht
Im Blockinnenbereich zwischen dem Wohnriegel entlang der Sperlingsgasse und dem Kerngebiet MK_1 kommt es aufgrund der über den Bestand hinaus ermöglichten Brandwandbebauung auf dem Grundstück Brüderstraße 10 zu einer geringfügigen Überschneidung von Abstandsflächen im Eckbereich zum Wohnriegel entlang der Sperlingsgasse. Mit der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit sollen die Voraussetzungen für den Erhalt des Baudenkmals verbessert werden. Die vorhandene Wohnbebauung wird durch die Unterschreitung der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt, da sie mit ihren Fenstern nach Nordwesten orientiert ist und hofseitig lediglich eine Laubengangerschließung aufweist. Eine

Gertraudenstraße

ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung auf dem Grundstück Brüderstraße 10 ist weiterhin gewährleistet.
Im Fall der denkmalgeschützten Gebäude auf den Grundstücken Friedrichsgracht 53-55 und Brüderstraße 11-13 liegen die Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken. Diese Situation ist durch die Schließung des Blockrandes durch eine Wohnbebauung in den 60er Jahren entstanden, mit Grundstückszuschnitten, die auf die heutigen Abstandsflächenerfordernisse keine Rücksicht nahmen. Die Unterschreitungen von Abstandsflächen könnten ohne Eingriffe in den Baubestand, der unter Denkmalschutz steht bzw. – im Falle der Wohngebäude – aus städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gründen erhalten werden soll, nur durch eine Anpassung der Grundstücksgrenzen vermieden werden. Dies ist im Bebauungsplan nicht regelbar und würde überdies einen unverhältnismäßigen Eingriff in eine seit vielen Jahren bestehende Bestandssituation bedeuten, zumal ein städtebaulicher Missstand nicht erkennbar ist.

III.4.3 Bauweise

Für alle Baugebiete wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13). Mit der geschlossenen Bauweise wird bestimmt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
Sowohl die vorhandene Bebauungsstruktur als auch das städtebauliche Konzept für die Neubebauung sind dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücke entweder vollständig oder mit einem geschlossenen Blockrand überbaut sind bzw. überbaubar sein sollen. Durch die Festsetzung soll deshalb gewährleistet werden, dass neue Gebäude an vorhandene oder durch beabsichtigte Grundstücksteilungen entstehende Grundstücksgrenzen herangebaut werden und keine exponierten Brandwände entstehen. Eine Teilung der Grundstücke soll auch in den Kerngebieten nicht ausgeschlossen werden, so dass aus den genannten Gründen auch dort die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erforderlich ist.

III.4.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der auf der Grundlage des Planwerks Innenstadt abgestimmten Konzeption zur Neuordnung und Neugestaltung der Straßen- und Platzräume im Plangebiet fest. Im Bereich der Breiten Straße und der Gertraudenstraße werden erheblich bzw. eher geringfügig vom bisherigen Bestand abweichende Verkehrsflächen festgesetzt; die Scharrenstraße wird über die Brüderstraße hinaus wieder bis zur Breiten Straße verlängert, im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird eine blockinterne Durchwegung als private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Anlieger sowie Fahr- und Leitungsrechten für die Unternehmungsträger neu festgesetzt. Für die übrigen öffentlichen Straßen orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen am Bestand. Im Folgenden werden die Festsetzungen für die einzelnen Straßen im Plangebiet und die ihnen jeweils zugrunde liegenden Straßenplanungen näher erläutert und begründet. Die in diesem Zusammenhang aufgeführten Angaben zur Straßenraumaufteilung sind nicht verbindlich, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (textliche Festsetzung Nr. 16).

III.4.4.1 Straßenverkehrsflächen

(a) Mühlendamm, Gertraudenstraße (Bundesstraße B1)

Der Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird auch dem planungsrechtlichen Status als Teilabschnitt der gewidmeten Bundesstraße B1 Rechnung getragen. Die im Rahmen einer Vorplanung aus dem Jahr 2002 (Überarbeitung 2014) abgestimmte Aufteilung des künftigen Straßenraums mit 2x3 Fahrstreifen wird durch die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche grundsätzlich ermöglicht, aber nicht vorgegeben. Diese werden nach den vorliegenden Verkehrsprognosen auch bei Umsetzung der für den Innenstadtbereich vorgesehenen verkehrsplanerischen Ziele und Maßnahmen erforderlich sein; außerhalb der Verkehrsspitzen können die äußeren Fahrstreifen für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Beiderseits des Knotens Breite Straße / Fischerinsel kann zusätzlich jeweils ein Fahrstreifen für abbiegende Verkehrsströme eingeordnet werden.

Stadtarchiv

Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht des Weiteren die Einordnung von beidseitigen Seitenräumen zur Aufnahme von Gehwegen, Baumstreifen und separaten Radwegen mit den entsprechenden Sicherheitsstreifen.
Im Kreuzungsbereich mit der Breiten Straße ergibt sich durch das leichte Zurücktreten des Hauses der Deutschen Wirtschaft gegenüber der Straßenflucht eine Erweiterung des Straßenraums, während auf der gegenüberliegenden südöstlichen Straßenseite die festgesetzte Verkehrsfläche zur Umsetzung des Straßenentwurfs, insbesondere zur Herstellung des Geh- und Radwegs in der für den weiteren Straßenverlauf angenommenen Breite nicht ganz ausreicht. Die fehlende Fläche, die an der Einmündung der Straße Fischerinsel etwa 2 m breit ist und sich zur Mühlendammbrücke hin stetig verjüngt, kann nur außerhalb des Plangebiets durch Inanspruchnahme eines kleinen Teils der dort gelegenen Grünfläche gesichert werden. Mit dem Liegenschaftsfonds Berlin besteht die Absprache, die für die Verkehrsfläche benötigte Fläche nicht zusammen mit dem angrenzenden Grundstück zu veräußern. Um das Übergreifen der zukünftigen Straßenverkehrsfläche auf die Nachbarfläche außerhalb des Geltungsbereichs deutlich zu machen, wird in diesem etwa 55 m langen Teilabschnitt keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Im Südwesten des Plangebiets ist die südöstliche Grenze des Kerngebiets MK_2 zugleich Geltungsbereichsgrenze. Eine Straßenbegrenzungslinie wird hier nicht festgesetzt, da die Straßenführung im Bereich der Gertraudenbrücke noch nicht abschließend geklärt ist und durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden soll, ob hier zukünftig eine Straßenverkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzt.
Um die durch den Straßenraum gebildete Zäsur zwischen Petriviertel und Fischerinsel möglichst gering zu halten, eine möglichst breite räumliche Fassung des Petriplatzes zu ermöglichen, archäologische Spuren der Cöllnischen Lateinschule und der früheren Ratswaage integrieren zu können und Flächen für städtebaulich angemessen dimensionierte und wirtschaftlich realisierbare Baukörper beiderseits des Platzes sowie für das im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ geplante Kultur- und Religionshaus am Ort der früheren Petrikirche zu gewinnen, ist die Straßenverkehrsfläche zwischen Breite Straße und Petriplatz, im Bereich des geplanten Kultur- und Religionshauses und auf einem kurzen Abschnitt südwestlich des Petriplatzes gegenüber der verkehrlich begründeten Regelbreite geringer dimensioniert. Der Bebauungsplan stellt in diesen Abschnitten ausreichend breite Flächen für den Fußgängerverkehr sicher, indem er am südöstlichen Rand des angrenzenden Kerngebietes MK_4 und des Sondergebiets 5,0 m breite Flächen sowie im $MK_{3.2}$ eine 4,25 m breite Fläche festsetzt, die jeweils mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind; der Gehweg soll hier unter Arkaden geführt werden. Um eine konfliktfreie Abwicklung des Fußgängerverkehrs sicherzustellen, darf die Grundfläche der Arkaden zu höchstens 8 % durch Stützpfeiler und vortretende Bauteile eingeschränkt werden und es ist im Kerngebiet MK_4 und im Sondergebiet eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von 4 m zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 28).
Im Kerngebiet $MK_{3.2}$ haben die Planungen für ein Archäologisches Besucherzentrum ergeben, dass die aufgehenden Wände nicht auf den ergrabenen Fundamenten der historischen Lateinschule gegründet werden können, sondern unmittelbar davor gegründet werden müssen. Durch die gegebenen baulichen Zwangspunkte ist eine lichte Durchgangsbreite innerhalb der Arkade von 4,0 m nicht realisierbar. Auch bei Minimierung der Breite der Stützpfeiler kann hier nur eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 3,5 m festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 28).
Der Richtwert der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh-und Radwege (AV Geh-und Radwege) vom 16. Mai 2013 für Gehwege an Hauptverkehrsstraßen (4-5 m) wird mit einer lichten Durchgangsbreite von 3,5 m unterschritten. Da die Einschränkung hier auf einen relativ kurzen Abschnitt von 17,4 m Länge begrenzt ist und unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes zur Fahrbahn von üblicherweise 0,5 m, der durch die Zone der Arkadenpfeiler gewährleistet ist, zumindest das Mindestmaß der o.g. Richtwerte erreicht wird, ist die Reduzierung der lichten Durchgangsbreite gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf von 4,0 m auf 3,5 m in diesem Abschnitt in der Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes vertretbar.

Stadtentwurf

Die lichte Höhe der Arkadenzonen darf aus städtebaulichen Gründen 6,0 m nicht unterschreiten; bei Arkaden mit einem Gewölbe muss diese Höhe über mindestens der Hälfte der Breite der Arkade gewährleistet sein (s. III.4.5).
Auf einem kurzen Abschnitt im MK_4 soll auch der Radweg in einer solchen Arkade geführt werden, um die Wiederherstellung eines Bauteils in der Kubatur der früheren Ratswaage als historisch-charakteristisches Element des früheren Petriplatzes zu ermöglichen. Die dafür vorgesehene 2,25 m breite Fläche ist mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 28).
Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche gegen die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird entsprechend der Lage der Arkadenzonen auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs für den Fußgängerbereich festgesetzt.
Die Bebauung einschließlich der Arkadenzonen ist auch ohne einen Umbau der Gertraudenstraße realisierbar. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte und durch eine entsprechende Grundstückbildung bereits vorweggenommene randliche Eingriff in den vorhandenen breiten Gehweg stellt dessen funktionsgerechte Nutzbarkeit nicht in Frage. Durch die festgesetzte Arkadierung wird sichergestellt, dass bei einem späteren Straßenumbau entsprechend der abgestimmten Vorplanung zusätzlich ein Radweg in den Seitenraum eingeordnet werden kann.

(b) Breite Straße

Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wird aufgrund der ungleichmäßigen Flucht der Bestandsbebauung auf der östlichen Straßenseite in einer unregelmäßigen Breite von insgesamt etwa 26,5 – 29,0 m festgesetzt. Eine 27,5 m breite Teilfläche auf der südwestlichen Seite der gegenwärtigen Straße wird als Verkehrsfläche eingezogen und dem südwestlich angrenzenden Baugebiet zugeordnet. Auf der nordöstlichen Seite folgt die Straßenbegrenzungslinie hingegen der Bestandsbebauung. Auf der südwestlichen Straßenseite ist sie südlich der Neumannsgasse identisch mit den straßenseitigen Baugrenzen der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung; diese Straßenbegrenzungslinie setzt sich nördlich des Anschlusses der Neumannsgasse am Rand des Geltungsbereichs geradlinig nach Norden bis in Höhe der Zufahrt zum Garten des ehemaligen Staatsratsgebäudes fort. Damit macht der Bebauungsplan deutlich, dass auch hier eine Verschmälerung des Straßenprofils analog zum südlichen Straßenabschnitt geplant ist, und schafft die Voraussetzung für eine mögliche spätere Erweiterung des im Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans I-205 (in Aufstellung) gelegenen Baufeldes des ehemaligen Staatsratsgebäudes. Im Übergang zum Schloßplatz vor der Schmalseite des denkmalgeschützten Gebäudes ist eine solche Erweiterungsmöglichkeit nach dem Konzept des Planwerks Innenstadt dagegen nicht vorgesehen, so dass hier die Straßenbegrenzungslinie zugunsten einer Erhaltung des vorplatzartig erweiterten Gehwegbereichs entfällt.
Für die Breite der verbleibenden Verkehrsfläche ist das 2007/08 hergestellte Profil maßgeblich, das eine 14,5 m breite, zweistreifige Fahrbahn vorsieht, einschließlich Radfahrstreifen und Parkstreifen bzw. – im südlichen Einmündungsbereich – eines zusätzlichen Abbiegestreifens. Auf der Südwestseite verbleibt ein 5,5 m breiter Seitenraum für Gehweg und Baumstreifen. Die Bordführung auf der Nordostseite und damit die Breite des Seitenraumes bleiben unverändert. Die Straße kann auch in einem auf zwei Fahrstreifen reduzierten Profil ihren zukünftigen Verkehrsfunktionen voll gerecht werden, da auch die Weiterführung über die Französische Straße nur zweistreifig ausgebaut ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung, so dass auf veränderte verkehrliche Anforderungen flexibel reagiert werden kann.

(c) Scharrenstraße

Die Scharrenstraße erhält entlang des Petriplatzes und in der westlichen Fortsetzung bis zur Friedrichsgracht in Anlehnung an die Bestandssituation vor den historischen Altbauten Nr. 16a und 17 eine Breite von 11,5 m. Diese Breite erlaubt neben einer für einen eingeschränkten Begegnungsverkehr und einseitiges Parken ausgelegten Fahrbahn die Einordnung ausreichend breiter beidseitiger Gehwege.

Gegenäußerung

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der neu hergestellten östlichen Scharrenstraße (zwischen Petriplatz und Breite Straße) lehnt sich in ihrer Abgrenzung an die leicht unregelmäßigen historischen Baufluchten an. Damit soll unter anderem eine Integration der auf der Südostseite archäologisch ergrabenen Kellerreste einer mittelalterlichen Häuserzeile in die Randbebauung ermöglicht werden. Der zur Breiten Straße hin sich allmählich verengende Straßenraum soll außerdem den besonderen historischen Charakter dieser früher engen Gasse wieder deutlich machen. Die festgesetzte Verkehrsfläche erlaubt die Einordnung einer 6,0 m breiten Fahrbahn sowie von beidseitigen, im Minimum 2,6 m breiten Gehwegen, die sich außerhalb von kurzen Engpassbereichen auf 3,6 m (Nordseite) bis 5,7 m (Südseite) aufweiten. Die Aufweitung des Straßenraums ermöglicht auch eine bessere Belichtung der geplanten Neubebauung in dem Abschnitt, der nicht zugleich von der Breiten Straße oder vom Petriplatz her belichtet werden kann.

(d) Brüderstraße

Die Brüderstraße, die beidseitig abschnittsweise von denkmalgeschützten Gebäuden begrenzt ist, wird nördlich der Scharrenstraße dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbreite ermöglicht neben Fahrbahn und Gehwegen zu beiden Straßenseiten die Einordnung von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen; die Straße wurde bereits mit einer entsprechenden Querschnittsaufteilung neu ausgebaut. Der Straßenabschnitt südlich der Scharrenstraße mit der Einmündung in die Gertraudenstraße wird dagegen in Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit dem geplanten Kultur- und Religionshaus überbaut.

(e) Nordöstliche Randstraße des Petriplatzes

Die Verkehrsfunktion der zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße aufgehobenen Brüderstraße wird durch eine neu hergestellte Straßenverbindung zwischen dem Kerngebiet MK_4 und dem Sondergebiet übernommen. Die Breite der festgesetzten und bereits baulich hergestellten Straßenverkehrsfläche ist mit 19,5 m so bemessen, dass hier eine im Zweirichtungsverkehr befahrbare 6,0 m breite Fahrbahn, Flächen für das Parken von Fahrzeugen für behinderte Nutzer von öffentlich zugänglichen Einrichtungen im Sondergebiet, die dort aufgrund der besonderen Zweckbestimmung nicht untergebracht werden können, sowie beidseitige Gehwege eingeordnet werden können. Gebäudeseitig bleibt Raum für Sondernutzungen, z.B. für einen Gastronomiebetrieb. Im Bereich der früheren Ratswaage, auf deren Grundriss ein laubenartiger Baukörper in den früheren Dimensionen dieser Durchfahrt ermöglicht wird, verengt sich der Straßenraum um 5,5 m, Fußgänger können hier jedoch die festgesetzte Arkade, für die ein Gehrecht begründet werden soll, mit nutzen.

(f) Neumannsgasse und Sperlingsgasse

Der Straßenzug Neumannsgasse – Sperlingsgasse wird in der geplanten Gesamtbreite von 16,1 m (östlich der Brüderstraße) und 14,1 m (westlich der Brüderstraße) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie folgt im Südosten der Bestandsbebauung. Auf der nordwestlichen Straßenseite begrenzt sie das im Planwerk Innenstadt vorgeschlagene Baufeld am Südrand des Staatsratsgartens. Um dort eine ausreichende Bebauungstiefe außerhalb des Gartendenkmals zu ermöglichen, aber auch um den besonderen Charakter der früher sehr schmalen Gassen gegenüber den breiteren Nord-Süd-Straßen Alt-Cöllns (Brüderstraße, Breite Straße) städtebaulich zu verdeutlichen, ist für die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse ein etwas schmaleres Straßenprofil vorgesehen. Die festgesetzte Straßenbreite erlaubt die Einordnung von beidseitigen Gehwegen in einer Breite von etwa 3 m in der schmaleren Sperlingsgasse und 3,75-4,25 m in der Neumannsgasse, einer 6 m breiten Fahrbahn sowie eines einseitigen Park- und Baumstreifens. Der Straßenzug wurde bereits mit einer entsprechenden Querschnittsaufteilung neu ausgebaut.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in ganzer Breite und beidseitiger Straßenbegrenzungslinien schafft der Bebauungsplan Planungssicherheit für den Straßenumbau, bevor das erst längerfristig terminierte Verfahren für den Nachbarbebauungsplan I-205 abgeschlossen ist.

III.4.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(a) Friedrichsgracht

Im östlichen Uferbereich des Spreekanals stellt der Flächennutzungsplan Berlin eine übergeordnete Grünverbindung dar. Eine solche Grünverbindung ist in Form einer Uferpromenade südlich anschließend im Bereich der Fischerinsel vorhanden, nördlich anschließend wurde sie vor wenigen Jahren neu hergestellt. Um dazwischen einen Lückenschluss zu ermöglichen, wird die Straße „Friedrichsgracht“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die sich südlich der Scharrenstraße als „Fußgängerbereich“ ohne Erschließungsaufgaben auf bereits heute für diesen Zweck genutzten Flächen fortsetzt.

Im Rahmen der Straßenplanung wurde für die Straße Friedrichsgracht ein Profil entwickelt, das sowohl der fortbestehenden Erschließungsfunktion für die anliegende Bebauung Rechnung trägt als auch die Bedingungen für den Fußgängerverkehr am Ufer des Spreekanals verbessert. Damit soll auch ein Beitrag zum Ausgleich des Defizits an Erholungsmöglichkeiten geleistet werden, das sich durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung im Plangebiet noch vergrößert. Der Erschließungsverkehr im Plangebiet, der nicht unmittelbar die Friedrichsgracht als Ausgangspunkt oder Ziel hat, kann über die Brüderstraße, die Neumannsgasse und die Randstraßen des Petriplatzes auf das übergeordnete Straßennetz abgeführt werden. Über die Friedrichsgracht soll auch die notwendige Zufahrt für Wartungsarbeiten am Widerlager der Gertraudenbrücke sichergestellt werden.

(b) Kleine Gertraudenstraße

Die Kleine Gertraudenstraße wird ihrer jetzigen Funktion und Gestaltung entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit soll insbesondere eine auf den angrenzenden Denkmalbereich abgestimmte Gestaltung und die Einordnung von Aufenthalts- und Sondernutzungen (z.B. Gastronomie) ermöglicht werden. Der Fußgängerbereich hat zugleich eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die angrenzenden Gebäude (Anlieferung für die südwestliche; Tiefgaragenzufahrt für die nordöstliche Randbebauung). Die Straße wurde bereits in der im Bebauungsplan vorgesehenen Breite als Fußgängerbereich neu ausgebaut.

(c) Petriplatz

Die bei den archäologischen Grabungen im Bereich des Petriplatzes freigelegten Grundmauern früherer St.-Petri-Kirchen und andere archäologische Funde und Bezüge sollen bei der Anlage des künftigen Petriplatzes berücksichtigt und integriert werden. Die Abgrenzung zwischen der künftigen Platzfläche und dem Sondergebiet verläuft daher entlang der noch vorhandenen Grundmauern der alten Petrikirche. Die außerhalb der Grundmauern noch vorhandenen archäologischen Fragmente sollen in einem Geschoss unterhalb der Platzfläche erhalten bleiben und zugänglich gemacht werden. Um dies zu ermöglichen, wird die Höhenlage der künftigen Platzfläche mit einer Höhe von 36,6 m über NHN bestimmt, das entspricht einer Höhe von etwa 1,1 m bis 1,5 m über dem umgebenden Straßenniveau. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 15 und die Nebenzeichnung Nr. 5 ergänzend bestimmt, dass unterhalb der festgesetzten Höhenlage dieser Platzfläche eine bauliche Anlage zulässig ist. Diese kann entsprechend ihrem Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ der Sichtbarmachung, Zugänglichkeit und Erläuterung der hier vorhandenen Bodendenkmale dienen.

Für die darüber liegende Platzfläche soll die Funktion des Platzes als Aufenthaltsort gewährleistet werden, auf dem die Fußgänger Vorrang haben. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die künftige Platzfläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. Kleinere bauliche Anlagen, die die Funktion als Platzfläche und „archäologisches Fenster“ unterstützen, werden durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen, soweit die Platzfläche im Wesentlichen begehbar bleibt. Die Aufteilung oder Gestaltung der Platzfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die südöstliche Abgrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Gertraudenstraße nimmt die Abgrenzungen der anschließenden Arkadenflächen auf.

Genehmigt

III.4.4.3 Private Verkehrsfläche im Block Brüderstraße/ Breite Straße

Im Baublock zwischen Brüderstraße und Breite Straße werden Flächen für eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Um entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine kleinteilige Grundstücksbildung mit Grundstücken, die ausschließlich vom Blockinnenbereich her erschlossen werden, zu ermöglichen, sollen die anliegenden Nutzungen über diese private Verkehrsfläche erschlossen werden können. Die Verkehrsfläche soll zugleich als Zufahrt für Anlieger, Feuerwehr, Rettungs- und Müllfahrzeuge dienen und eine öffentliche Durchwegung dieses besonders großen Blocks ermöglichen, jedoch nicht dem allgemeinen Kfz-Verkehr dienen; Stellplätze werden ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr.29). Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt die Einordnung von Pflanzflächen, auch zur Fassadenbegrünung und für kleinkronige Bäume, sowie von kleineren Sondernutzungsbereichen.
Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche kann eine frühzeitige, einheitliche und qualitätvolle Gestaltung unabhängig von den Gestaltungsvorstellungen unterschiedlicher Anlieger sichergestellt werden. Die Herstellung der privaten Verkehrsfläche ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“ vorgesehen. Ihre Erhaltung wird vertraglich geregelt.
Die private Verkehrsfläche steht über in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzte, mindestens 6,0 m breite Durchgänge mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Neumannsgasse, der Breiten Straße und der Scharrenstraße in Verbindung. Die Durchgänge können entlang der Blockränder oberhalb des zweiten Vollgeschosses überbaut werden. Damit werden für die drei Durchgänge ausreichende Breiten und Höhen gewährleistet, so dass auch größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) die innerhalb des Baublocks gelegenen Verkehrsflächen erreichen können.

III.4.4.4 In Aussicht genommene Planfeststellungen von Bahnlinien

(a) U-Bahn Linie 3

Die im Flächennutzungsplan dargestellte U-Bahnlinie 3 vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt zum Potsdamer Platz und weiter in Richtung Wittenbergplatz wird entsprechend der vorliegenden Trassierungsstudie als Hinweis auf eine in Aussicht genommene U-Bahntrasse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trasse verläuft unter dem Haus der Deutschen Wirtschaft sowie unterhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebietes MK_4 in einer Tiefe von voraussichtlich etwa 9,0-9,5 m (Abstand Tunneldecke – Geländeoberkante). Im Bereich Breite Straße – Petriplatz ist ein Bahnhof vorgesehen. Die Trasse ist grundsätzlich bis zu einer bestimmten Bautiefe überbaubar. Über die textliche Festsetzung Nr. 12 wird bestimmt, dass die Kerngebiete MK_4 und MK_5 im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse unterhalb von 6,0 m unter Gehweg von Bebauung freizuhalten sind. Bei einer Neubebauung sind ggf. bauliche Vorkehrungen bei der Gebäudegründung zu treffen. Die Trassenfreihaltung ist – auch angesichts erheblicher Vorleistungen an anderer Stelle – weiterhin erforderlich. Mit ihrer Realisierung vor dem Jahr 2030 ist jedoch nur dann zu rechnen, wenn der bauliche Zustand der Linie U2 eine Ersatztrasse erforderlich machen sollte.

(b) Straßenbahnlinie Alexanderplatz - Kulturforum

Für die geplante Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt und die Leipziger Straße zum Kulturforum wird entsprechend der im Jahr 2014 abgeschlossenen Vorplanung für den Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße ein Hinweis als in Aussicht genommene Straßenbahntrasse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die geplante Trasse verläuft vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Zur Sicherung beider Trassen werden zu gegebener Zeit Planfeststellungsverfahren durchzuführen sein.

III.4.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belasten sind. Die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern lediglich planungsrechtlich vorbereitet. Die verbindliche Regelung erfolgt durch Baulasteintragung, Grundbucheintragung oder Verwaltungsvereinbarung.

Geoportal

a) Die Wasserfläche, die durch die Mühlendammbrücke überspannt wird (in der Planzeichnung markiert durch die Bezeichnung H_1, H_2, H_3, H_4, H_5, H_6, H_7, H_8, H_9, G_4 und H_{10}) ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 27). Hierdurch wird der vorhandenen Brücke in ihrer gegenwärtigen Breite entsprochen.

b) Zur Sicherung der Funktionalität für den Fußgängerverkehr im Bereich der Gertraudenstraße setzt der Bebauungsplan fest, dass die Arkadenflächen mit Ausnahme der Fläche zwischen den Punkten D_8-D_9-D_{10}-D_{11}-D_8 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (textliche Festsetzung Nr. 28). Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4 m zu gewährleisten. Diese Regelung betrifft die 5,0 m breiten Arkadenflächen im Kerngebiet MK_4 sowie im Sondergebiet, sowie außerdem den südwestlichen Vorbau im MK_4, (Portikus der früheren Ratswaage), der ebenfalls für den Fußgängerverkehr zur Verfügung stehen soll.
Für die Arkade im Kerngebiet $MK_{3.2}$ wird eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 3,5 m festgesetzt. Die Berücksichtigung von Ausgrabungsfunden bei der Grundrissgestaltung steht hier einer Einhaltung einer lichten Durchgangsbreite von 4 m entgegen. Die reduzierte Durchgangsbreite wird auf diesem relativ kurzen Arkadenabschnitt (17,4 m) in Abwägung mit den Zielen des Denkmalschutzes hingenommen.
Für die 12,0 x 2,25 m große, weiter in das Straßenland hineingreifende Teilfläche des MK_4, zwischen den Punkten D_8-D_9-D_{10}-D_{11}-D_8, die ebenfalls als Arkade ausgestaltet werden soll, wird ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger gesichert. Damit soll auf dem betreffenden Teilabschnitt die Integration des geplanten Radweges, unter dem auch Leitungen geführt werden müssen, in die Gebäudekubatur ermöglicht werden. Die Grundflächen von Stützpfeilern und Gebäudevorsprüngen dürfen nicht mehr als 8 % der Grundfläche der Arkadenzone einnehmen. Diese Belastungen des Baugebiets sind aus verkehrlichen Gründen erforderlich. Das Kerngebiet MK_4 liegt in privatem Eigentum; Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte sind dort im Grundbuch zu verankern.
Im Interesse angenehmer und sicherer Nutzungs- und Aufenthaltsbedingungen und zur Gewährleistung der Luftzirkulation wird durch die textliche Festsetzung Nr. 28 zusätzlich bestimmt, dass die lichte Höhe der Arkaden 6,0 m nicht unterschreiten darf. Sofern die Arkade mit einem Tonnengewölbe überspannt werden soll, ist als lichte Höhe im Sinne der Festsetzung diejenige Höhe zu verstehen, die über mindestens der Hälfte der Breite der Arkade erreicht wird.

c) Private Verkehrsfläche
Da die private Verkehrsfläche der Erschließung ggf. zu bildender rückwärtiger Grundstücke im Baublock dienen soll, wird festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 29), dass die Fläche in 5,0 m Breite mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmungsträger zu belasten ist, und dass die beiden Eigentümer der Fläche (Bund und Land Berlin) einander gegenseitig ein Geh- und Fahrrecht einräumen. Um entsprechend dem städtebaulichen Konzept die öffentliche Durchwegung des Baublocks zwischen Breite Straße, Scharrenstraße und Neumannsgasse sicherzustellen, wird außerdem festgesetzt, dass die private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Von einem Fahrrecht für die Allgemeinheit wird jedoch abgesehen, da hier ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen soll. Eine genaue Verortung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen, da deren Einteilung nicht durch den Bebauungsplan gebunden werden soll.
Oberirdische Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 nicht zugelassen, da diese mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualifizierten Gestaltung der privaten Verkehrsfläche nicht vereinbar sind. Oberirdische Stellplätze stehen dem Ziel, den Block über eine attraktiv gestaltete und gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 24 und 26 begrünte Durchwegung zu erschließen und somit eine zusätzliche Aufwertung der geplanten Nutzungen zu erreichen, entgegen. Stellplätze sollen vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Senatsdrucksache

III.4.6 Wasserfläche

Die Einbeziehung der Bundeswasserstraße in den Geltungsbereich ist durch die Lage im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin“ begründet, für den gemäß § 166 BauGB ein Planerfordernis besteht. Die Darstellung macht deutlich, dass eine Überbauung von Teilen der Wasserfläche an der Mühlendammbrücke nicht Ziel der Planung ist. Brückenpfeiler und wasserbauliche Anlagen, die Bestandteile der Bundeswasserstraße sind, bleiben ohne Festsetzung. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Flächen weiß dargestellt.
Die tatsächliche Wasserfläche der Spree wird in ihrer gegenwärtigen Ausdehnung als solche im Bebauungsplan übernommen. Die Ausnahme kleiner Teile der gewidmeten Bundeswasserstraße wie Brückenwiderlager von dieser Festsetzung (weiß dargestellte Flächen) widerspricht nicht ihrer Funktion als Betriebsfläche der Bundeswasserstraße.
Eine im Bereich des Kerngebiets MK_5 gelegene 26 m² große Wasserfläche ist Teil der wasserbaulichen Anlage Schleuse/ Wehr Bundeswasserstraße gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 WaStrG. Sie gehört zum Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, wird für die Unterhaltung der Spree-Oder-Wasserstraße und der Staustufe Mühlendammschleuse benötigt und ist als Wasserstraße gewidmet. Für die vier Flurstücke 346,347,349 und 350 mit einer Größe von 26 m² ist jedoch eine Baulast für eine Überbaubarkeit bewilligt worden. Die mit der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung abgestimmte zulässige Überbauung wird in einer Nebenzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Überbauung darf die Wehranlage nicht beeinträchtigen.

III.4.7 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Immissionsschutz

III.4.7.1 Lärmschutz

(a) Grundlagen

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation ist eine schalltechnische Untersuchung (Müller BBM: Bebauungsplanverfahren I-218 - Schalltechnische Untersuchung, Juni 2014, ergänzt im Mai 2015). Ausgehend von der Verkehrsprognose des Senats für das Jahr 2025 sind danach durch den Verkehr auf der Gertraudenstraße und der Breiten Straße hohe Lärmbelastungen im Plangebiet zu erwarten. Diese werden in Kap. II.1.3.1a, Umweltbericht) bezogen auf die einzelnen Baugebiete differenziert erläutert.
Aktive Schallschutzmaßnahmen wie etwa Lärmschutzwände sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder der Baugebiete weder räumlich noch gestalterisch unterzubringen. Im Sinne einer lärmrobusten Bebauungsstruktur trägt der Bebauungsplan der prognostizierten Lärmbelastung deshalb zunächst dadurch Rechnung, dass er die dem Lärm besonders ausgesetzten Baufelder entlang der Gertraudenstraße als Kerngebiete bzw. als Sondergebiet festsetzt, die die Wohnnutzung teilweise abschirmen, und für die Bereiche, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, eine geschlossene Bauweise und eine Mindestgeschossigkeit festsetzt, so dass lärmgeschützte Blockinnenbereiche entstehen können.
Die o.g. schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch unter Berücksichtigung dieser Bebauungsstruktur die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in weiten Teilen der Baugebiete nicht eingehalten werden können. Deshalb werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung festgesetzt, u.a. zu Bauschalldämmmaßen für Außenbauteile, zur lärmschützenden Ausrichtung von Wohnungsgrundrissen und zu schallgedämmten Lüftungsanlagen oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume. Die schalltechnische Untersuchung liefert die dazu erforderlichen Beurteilungsgrundlagen. Durch die daraus abgeleiteten Immissionsschutz-festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten gewährleistet werden können.
Zur Bewertung der Lärmbelastung wird allgemein die DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) angewendet, die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen gibt und im Beiblatt 1:1987-05 Orientierungswerte für aus den Baugebieten der BauNVO abgeleitete Gebiete angibt, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist.
Durch die Bauherren einzuhaltende Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz werden durch die DIN 4109, die als technische Baubestimmung eingeführt und damit nach

Gertraudstr.

§ 3 Abs. 3 BauO Bln als Prüfmaßstab zu beachten ist, rechtlich verbindlich festgelegt. Ihre Einhaltung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, da der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind. Die DIN 4109 geht davon aus, dass die gegenüber dem Tag um 10 dB höhere Schutzbedürftigkeit der Nacht in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben bzw. Unterrichtsräumen und Bettenräumen u. ä. durch den auf den Straßen überwiegenden in dieser Dimension niedrigeren nächtlichen Beurteilungspegel kompensiert wird. Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so kann eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge haben. Daher werden für diese Bereiche hier ergänzende Regelungen getroffen, die die Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit vorgeben.
Die folgenden Festsetzungen zum Lärmschutz beziehen sich nur auf neue Vorhaben; die vorhandene Bebauung ist davon nicht betroffen, da sie Bestandsschutz haben. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtsmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen. Dies gilt jedoch nur, wenn die bestehenden Gebäude und Nutzungen nicht wesentlich verändert werden (z.B. bei einer umfassenden Sanierung oder bei einer Nutzungsänderung).

(b) Bauschalldämm-Maße für Außenbauteile

Der Schutz von Innenräumen vor Lärm wird durch entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden gewährleistet. Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung trifft der Bebauungsplan I-218 mit der Festlegung der in den einzelnen Teilen des Plangebiets spezifischen Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße für Außenbauteile die "Weichenstellung" zum Schallschutz und stellt dadurch sicher, dass der Schallschutznachweis verbindlich ist.
Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebiets durch Verkehrslärm sind gebietsweise unterschiedliche Anforderungen an die Wirksamkeit dieser Dämmung zu stellen, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen. Die Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Bauschalldämm-Maße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Die erforderlichen Schalldämm-Maße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.
Im Schallpegelbereich V gemäß DIN 4109 ist ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 45 dB(A), im Schallpegelbereich IV von 40 dB(A) und im Schallpegelbereich III von 35 dB(A) erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Wohnheimen sowie Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt. Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) niedrigere Werte. Die sich für Lärmpegelbereiche bis einschließlich III ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung werden von herkömmlichen Außenwandkonstruktionen in der Regel eingehalten, so dass es diesbezüglich keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.
Zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche ermittelt und die daraus abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 den Lärmpegelbereichen von I bis VII zugeordnet. Auf dieser Basis werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 für einzelne Fassaden oder Fassadenabschnitte die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie die um 5 dB niedrigeren Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen bestimmt. Bei der Errichtung der Gebäude sind die entsprechenden Anforderungen an die Bauschalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen. Die DIN 4109 wird bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,

Genehmigung

im Ausstellungs- und Informationszentrum und in der Abteilung III, Geoinformation, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

(c) Lärmschützende Grundrissausrichtung

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan in den Teilen der Baugebiete, die durch die angrenzenden Straßen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung vor. Dazu wurden die zu erwartenden Konflikte im Vergleich der im schalltechnischen Bericht berechneten Beurteilungspegel an den Fassaden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 ermittelt. Danach gelten für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Obergrenze der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in Teilen des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets MI_1 jeweils zu den Straßen hin teilweise auch in der Nacht erheblich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur umfassenden Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Vielmehr müssen in Gebäuden mit allgemein zulässigen Wohnnutzungen für die Nachtzeit Bedingungen planungsrechtlich gesichert werden, die ein Schlafen bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern in einer angemessenen Zahl von Räumen ermöglichen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 wird deshalb für Wohnungen in Teilen des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets MI_1 die Anordnung mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums mit den notwendigen Fenstern zu einem Blockinnenbereich gefordert; bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen wenigstens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen. Dies gilt für Wohnungen in Gebäuden entlang der Breiten Straße, der nördlichen Seite der Scharrenstraße, der Friedrichsgracht bis zu einem Abstand von 70 m von der Scharrenstraße, der westlichen Seite der Brüderstraße bis zu einem Abstand von 25 m von der Scharrenstraße, der östlichen Seite der Brüderstraße bis zu einem Abstand von 40 m von der Scharrenstraße sowie der Neumannsgasse bis zu einem Abstand von 30 m von der Breiten Straße.

In den Blockinnenbereichen werden bei vollständiger Realisierung der Blockrandbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete nicht überschritten; ausgenommen davon sind lediglich die Durchfahrten zur Scharrenstraße und zur Breiten Straße, dort ist jedoch nicht mit der Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen zu rechnen.

(d) Aufschiebend bedingte Festsetzung

Da nach den schalltechnischen Berechnungen (Müller BBM: Bebauungsplanverfahren I-218 - Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung, Mai 2015) ausreichend ruhige Blockinnenbereiche in den rückwärtigen Teilen des Mischgebiets (MI_2 und ein kleiner Teil von MI_1) erst dann zu erwarten sind, wenn die straßenbegleitende abschirmende Bebauung realisiert ist, kann dort eine Wohnnutzung ohne die in der textlichen Festsetzung Nr. 19 aufgeführten Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erst dann realisiert werden, wenn die abschirmende Bebauung entlang der Breiten Straße vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, d.h. lückenlos in geschlossener Bauweise und in der festgesetzten Mindestanzahl an Vollgeschossen fertig gestellt ist (textliche Festsetzung Nr. 19, auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der durch diese Festsetzung bedingte größere Aufwand für den Eigentümer der betroffenen rückwärtigen Teile des Mischgebiets ist erforderlich, um dort die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wenn eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, ehe die Schall abschirmende Bebauung fertig gestellt wurde. Die abschirmende Bebauung ist Teil des Schallschutzkonzeptes. Ohne die aufschiebend bedingte Festsetzung wäre eine Bebauung erst nach Errichtung der abschirmenden Bebauung möglich. Die Festsetzung wurde eingeführt, um den Eigentümern im MI_2 die Möglichkeit zu geben, ihr Grundstück zeitlich unabhängig von der Realisierung der Bebauung im MI_1 zu entwickeln. Die Einschränkung der privaten Baufreiheit wird aus Gründen

Senatsbeschluss

der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingenommen.

(e) Schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen

Da in Teilen des Plangebiets entlang der am stärksten belasteten Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete deutlich überschritten und abschnittsweise auch die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tagzeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht bzw. überschritten werden, sind dort für ausschließlich lärmzugewandte Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die sich durch lärmschützende Grundrissausrichtung i.d.R. nicht vollständig vermeiden lassen, ergänzende Schutzauflagen erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 20 verlangt deshalb für solche Räume in Fassadenabschnitten, die einer nächtlichen Belastung von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, den Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen. Die Schutzmaßnahmen werden somit an allen Gebäudefassaden eingefordert, die die rechtlich anerkannte Schwelle für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse von 50 dB(A) nachts nicht einhalten können.

Es können auch andere bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, sofern eine gleichwertige Schalldämmung erreicht wird und eine ausreichende Frischluftzufuhr sichergestellt werden kann. Geeignete Maßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben) oder verglaste Vorbauten sein. Weiterhin stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten. Mit den Schutzauflagen wird für Wohnräume auch im belüfteten Zustand eine weitgehend störungsfreie Kommunikation im Innenbereich ermöglicht.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Kerngebiete werden in Abwägung mit den Planungszielen einer lagegerechten Nutzung von attraktiven Flächen der Innenentwicklung hingenommen, da in den betroffenen Bereichen bei Arbeitsstätten und Räumen in Beherbergungsbetrieben bei Fehlen einer Lüftungsanlage ein jeweils kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster unter Überschreitung der Lärmrichtwerte für Innenräume erfolgen und dadurch den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen werden kann. Da Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, sind die Maßnahmen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Gewährung der Ausnahme nachzuweisen. Diesbezüglich wird deshalb auf Festsetzungen zum Lärmschutz, die über eine Sicherung der Anforderungen der DIN 4109 hinausgehen, verzichtet.

(f) Lärmschutz für straßenzugewandte Balkone und Loggien

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Balkone, Wintergärten und Loggien und in ähnliche Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebietes einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken. Grundsätzlich stehen den Gebäuden mit einer Wohnnutzung in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen jeweils ausreichende Flächen zur Verfügung, um trotz der hohen Lärmbelastung im Plangebiet einen ungestörter Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.

Die Anlage von baulich verbundenen Außenwohnbereichen, wie Balkonen und Loggien soll aber auch an den Blockaußenseiten nicht ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzung während der Tagzeit durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird. Eine angemessene Nutzung ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden, weil dieser Wert die Schwelle markiert, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 vor, dass vor Fenstern von

Aufenthaltsräumen entlang der Fassadenabschnitte, an denen auch der Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen vorgeschrieben wird, Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten nur als verglaste Vorbauten zulässig sind. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten, z.B. am Wochenende, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.
Mit den vorstehend beschriebenen Festsetzungen können trotz der hohen Vorbelastung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

III.4.7.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Gertraudenstraße und der Breiten Straße sind im Plangebiet neben der Lärmbelastung auch eine – im Vergleich zur ohnehin stark belasteten Innenstadt - hohe Belastung durch Luftschadstoffe zu erwarten. In einem Gutachten (Müller BBB: Bebauungsplanverfahren I-218 - Abschätzung der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung, Juli 2014) wurde festgestellt, dass entlang der Gertraudenstraße und des Mühlendamms sowie insbesondere im Bereich der Kreuzung Gertraudenstraße / Breite Straße die Grenzwerte für Stickstoffdioxid NO_2 und Feinstaub PM_{10} überschritten werden.
Durch die Verengung der Straßenräume der Gertraudenstraße und der Breiten Straße wird sich dort die Luftschadstoffbelastung gegenüber der Bestandssituation noch erhöhen. Der Schaffung weniger belasteter Bereiche hinter der straßenseitigen Bebauung wird jedoch gegenüber dem Maßnahmenziel des Luftreinhalteplans, keine zusätzlichen Belastungsschwerpunkte mit Luftgrenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderungen zu schaffen, der Vorzug gegeben. Die zusätzliche Belastung der Straßenräume der Breiten Straße und besonders der Gertraudenstraße wird dabei hingenommen, da Passanten der Belastung nur für einen jeweils kurzen Zeitraum ausgesetzt sein werden. Flächen, die sich für einen längeren Aufenthalt im Freien eignen, sind entlang dieser Straßen nicht vorgesehen.

(a) Festsetzung für eine unbelastete Frischluftzuführung

Die Belastungssituation innerhalb von Gebäuden wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die Textliche Festsetzung Nr. 22 begrenzt. Darin werden in den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK_2, $MK_{3.1}$, $MK_{3.2}$ und MK_4 im ersten und zweiten Vollgeschoss für Aufenthaltsräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die nur über Fenster zur Gertraudenstraße oder im Kerngebiet MK_4 auch zur Breiten Straße verfügen, Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben, da die Fenster als Festverglasung auszuführen sind. Die Lüftungseinrichtungen müssen eine Versorgung der Aufenthaltsräume mit Frischluft erlauben, die an von diesen Straßen abgewandten Gebäudeseiten oder vom Dach entnommen wird. Es können auch andere bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, sofern eine gleichwertige Frischluftzufuhr sichergestellt ist, z.B. durch den Einsatz von geeigneten Filteranlagen.

(b) Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Das Plangebiet liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Daher wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffe zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 23). Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs nicht höher sind als die entsprechenden Massenströme von Erdgas und Heizöl EL.
Die Festsetzung bezieht sich nur auf Neuanlagen. Sie dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Es sollen nur Brennstoffe genutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist auch der Anschluss an Fernwärmenetze, deren Heizquellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen.
Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sichergestellt.

III.4.7.3 Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwei Maßnahmen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen, zur Begrenzung der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität fest. Zugleich soll durch diese Maßnahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ein Ausgleich für die Auswirkungen von Überschreitungen der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten gewährleistet werden.

(a) Fassadenbegrünung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 24 wird bestimmt, dass im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_6 die Außenwandflächen entlang der privaten Verkehrsfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Diese Vorgabe beschränkt sich auf den Innenbereich des neu zu entwickelnden Blocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße, da dort eine hohe Versiegelung ermöglicht wird, zugleich aber für die angrenzende Bebauung und die private Verkehrsfläche selbst eine raumwirksame Begrünung erreicht werden soll.

(b) Dachbegrünung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 25 wird bestimmt, dass Dachflächen im Mischgebiet und Kerngebiet mit einer Größe von mehr als 100 m^2 zu begrünen sind. Um die Nutzbarkeit der Dachflächen nicht unangemessen einzuschränken, werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Terrassen und private Kinderspielplatzflächen von der Begrünungspflicht ausgenommen. Solche Einrichtungen dürfen jedoch nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachfläche einnehmen, um sicherzustellen, dass das Ziel eines Ausgleichs für das hohe Nutzungsmaß nicht in Frage gestellt wird. Solaranlagen sind auf den zu begrünenden Dachflächen nicht ausgeschlossen, soweit darunter eine Begrünung erfolgt. Mit der Dachbegrünung kann neben der ökologischen Aufwertung auch eine Erhöhung der Wohnqualität in den drei Innenhöfen des Mischgebiets erreicht werden, die eingeschossig überbaut werden dürfen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen, da diese in ihrem Denkmalcharakter beeinträchtigt werden könnten.

(c) Baumpflanzungen auf der privaten Verkehrsfläche

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme herzustellenden privaten Verkehrsfläche mindestens zehn standortgerechte Bäume (2. Ordnung) mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 26). Die genauen Standorte werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt, um die weitere Detaillierung des Entwurfs dieses Erschließungsbereichs nicht unnötig zu binden. Sie im Rahmen der Straßenplanung und der Planung des Baublocks mit dem zuständigen Fachbereich des Bezirksamts Mitte abgestimmt.

III.4.8 Gestaltungsregelungen

III.4.8.1 Beschränkung von Werbeanlagen

Um sicherzustellen, dass keine Belästigung der Anwohner durch großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklamen erfolgt und um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes auszuschließen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig sind und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 30). Solche Anlagen sind mit der denkmalgeschützten Bebauung in der unmittelbar angrenzenden bzw. gegenüber liegenden Bebauung nicht vereinbar.

Senatsfassung

Um dem besonderen Nutzungscharakter und der stadträumlichen Sichtbarkeit der Kerngebiete mit der Bezeichnung MK_4 und MK_5 und ihrer größeren Entfernung zu denkmalgeschützten Gebäuden Rechnung zu tragen, können dort entlang der Gertraudenstraße und der Breiten Straße ausnahmsweise auch Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses, jedoch nicht auf Dachflächen zugelassen werden.

III.4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die in das Berliner Denkmalverzeichnis eingetragenen Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale (s. I.2.8) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Baudenkmale sind in der Planzeichnung durch Symbole, Denkmalbereiche und Bodendenkmale durch Symbole und Umgrenzungen gemäß Planzeichenverordnung kenntlich gemacht.
Der Straßenzug der Gertraudenstraße und des Mühlendamms ist Teil der fernstraßenrechtlich gewidmeten Bundesstraße B 1. Die planungsrechtliche Situation wird nachrichtlich durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche übernommen.
Folgende nachrichtliche Übernahme zu Bodendenkmalen wird als Text auf die Planzeichnung übernommen:
„Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen zeichnerischen Abgrenzung des Bereichs mit Bodendenkmalen werden auf den Flurstücken 464, 465 und 466 weitere Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Die Unterschutzstellung umfasst die baulichen und archäologischen Befunde auf den Flurstücken 464, 465 und 466 sowie die Relikte eines Ziegelbrunnens auf dem Flurstück 466. Ebenfalls geschützt sind Fundamente entlang des veränderten Straßenverlaufes der Breiten Straße und der Scharrenstraße."

III.4.10 Hinweise

(a) auf Kampfmittel im Boden

Es gibt keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Es werden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Eine Prüfung liegt im Interesse des Eigentümers, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

(b) Bereithaltung der DIN 4109

Die DIN 4109 wird bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, im Ausstellungs- und Informationszentrum und in der Abteilung III, Geoinformation, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

SenStadtUm

III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Der weitaus überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Nutzungen kann im Rahmen des Bebauungsplans bestehen bleiben. Die noch durch Bundesbehörden in Anspruch genommen Gebäude im Eckbereich Breite Straße / Neumannsgasse haben Bestandsschutz, müssen aber zur vollständigen Umsetzung der Planungsziele verlagert werden. Dies geschieht im Einvernehmen mit dem Bund.
Private Belange, einschließlich der Belange der öffentlichen Hand (Bund und Land Berlin) in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer, werden durch den Bebauungsplan durch Einschränkungen der Baufreiheit und durch Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in Teilbereichen berührt.
Die durch den Bebauungsplan bedingten Einschränkungen der Baufreiheit in den Kerngebieten $MK_{3.1}$, $MK_{3.2}$ und MK_4 und im Sondergebiet sind durch die konkret gegebene städtebauliche Situation bedingt. Dem Ziel, einen späteren Umbau der Gertraudenstraße unter Einordnung einer Straßenbahntrasse zu ermöglichen, wird hier der Vorrang vor einer von Auflagen (insbesondere zur Arkadierung) freien Bebaubarkeit dieser Flächen gegeben. Den Belangen der Grundstückseigentümer wird durch Ermöglichung einer dichten Überbaubarkeit ihrer Grundstücke Rechnung getragen. Die Festsetzung großer Teile des Baublocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße, wo vor Beginn der Planung kerngebietstypische Nutzungen zulässig

waren, als Mischgebiet ist durch das Ziel einer Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung, auch zur Minderung aktueller Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, begründet, das hier höher gewichtet wird, als das Interesse der Eigentümer an einer Beibehaltung der Kerngebietsnutzung. Die Auswirkungen auf den Bodenpreis werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme berücksichtigt.
Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Reduzierungen von Abstandsflächen ermöglichen den Grundstückseigentümern eine dichtere Überbauung ihrer Grundstücke als bei Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß der Bauordnung für Berlin. Dies liegt auch im Interesse der Grundstückseigentümer. Die geringeren Abstandsflächen sind durch die städtebaulichen Ziele begründet, die vorhandene Wohnbebauung zu erhalten, die Bau- und Bodendenkmale und Denkmalbereiche einschließlich der archäologischen Funde zu erhalten und in einer Annäherung an den historischen stadträumlichen Kontext wieder sichtbar zu machen sowie im Zentrum von Alt-Cölln am Ort der früheren Petrikirche wieder ein sakrales Gebäude zu ermöglichen. In der Abwägung wird diesen Zielen der Vorrang gegenüber der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände eingeräumt, die nur durch Erweiterung des Straßenraums der Scharrenstraße weit über ihr historisches Maß hinaus und unter teilweiser Beseitigung des Bestandes herbeigeführt werden könnte. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden – soweit dies unter den genannten Zielsetzungen möglich ist – durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude und Rückstaffelung in den oberen Geschossen soweit gemindert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; dazu wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz sind in der Abwägung mit den privaten Belangen erforderlich, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das betrifft auch die Festsetzung zur bedingten Nutzung.
Für Bestandsgebäude und bereits genehmigte Vorhaben werden diese Festsetzungen erst bei Abriss und Neubau wirksam, oder wenn an diesen Gebäuden wesentliche Änderungen vorgenommen werden.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

IV.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Wesentliche Teile der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Neubebauung sind auf bisher für öffentliche Straßen oder Parkplätze genutzten Flächen vorgesehen. Die Nutzungen in den beiden Baublöcken an der Friedrichsgracht, im westlichen Teil des Blocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße sowie in dem Block zwischen Breite Straße und Spree werden dem Bestand entsprechend in der Planung berücksichtigt, so dass sich dort keine Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ergeben. Die für den Abriss vorgesehenen und bereits teilweise freigezogenen Bürogebäude im Neumannsgasse / Breite Straße werden dagegen mit einem Mischgebiet überplant. Aufgrund des fortgeltenden Bestandsschutzes ist eine Umsetzung dieser Planung nur im Einvernehmen mit dem Bund als Eigentümer möglich; soweit dieser für einen begrenzten Zeitraum eine Fortführung der jetzigen Nutzung beabsichtigt, kann die Planung dort noch nicht umgesetzt werden.
Im südwestlichen Abschnitt der Scharrenstraße kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Unterschreitung der gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen, die insbesondere die nordwestlich gelegene Wohnbebauung betrifft. Die Auswirkung auf die bestehende Wohnbebauung, insbesondere die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, wurde geprüft. Da nach den Ergebnissen einer Besonnungsstudie eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung und ein ausreichender Sozialabstand an den betroffenen Fassadenabschnitten gewährleistet sind, wird die Beeinträchtigung einiger Nutzungseinheiten zur Tag- und Nachtgleiche im ersten Vollgeschoss bzw. am 17. Januar im ersten bis dritten Vollgeschoss durch Verschattung in der Abwägung mit den städtebaulichen Zielen hingenommen. Das Wohngebäude verfügt über einen großen begrünten Hofbereich, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist und die Qualitätsminderung durch eine eingeschränkte Besonnung in gewissem Umfang mindern kann (siehe Kapitel III.4.2.4).

Senatsverwaltung

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird eingeschätzt, dass insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne des § 180 BauGB nicht zu erwarten sind.

IV.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Die Finanzierung der Maßnahmen, die zur Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erforderlich sind, erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklungsmaßnahme wird zu 64 % vom Bund und zu 36 % vom Land Berlin getragen.
Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind folgende öffentliche Maßnahmen erforderlich:

- Grundstücksarrondierung im Bereich der Scharrenstraße
- Freilegung von Grundstücken einschließlich der Durchführung archäologischer Grabungen
- Grunderneuerung von Uferbefestigungen
- Durchführung von Straßenbaumaßnahmen
- Neugestaltung des Periplatzes.

Folgende Maßnahmen wurden bereits bzw. werden noch durchgeführt:

Grundstücksarrondierung im Bereich der Scharrenstraße zwischen Brüderstraße und Breite Straße	145.000 €
Rückbau ehemaliges Bauministerium der DDR einschließlich archäologischer Grabungen und Herstellung innere Erschließung Block Breite Straße	5.300.000 €
Beräumung Petriplatz und Rückbau Fußgängertunnels einschließlich der Durchführung archäologischer Grabungen	3.520.000 €
Leitungsverlegungen im Bereich Breite Straße, ehem. Cöllnisches Rathaus, und Gertraudenstraße einschließlich Neubau Lichtsignalanlage Breite Straße / Gertraudenstraße	1.930.000 €
Grunderneuerung der Uferwand im Bereich der Friedrichsgracht zwischen Scharrenstraße und Sperlingsgasse (anteilige Kosten)	1.200.000 €
Neugestaltung Petriplatz als „Stadtplatz“ und Archäologisches Fenster	2.210.000 €
Straßenumbau • Breite Straße zwischen Schloßplatz und Gertraudenstraße; einschl. Anpassung der Einmündungen Schloßplatz und Gertraudenstraße • Scharrenstraße sowie Neubau Kleine Gertraudenstraße und Straße Petriplatz • Straße „Friedrichsgracht“ • Brüderstraße, Neumannsgasse und Sperlingsgasse	3.815.000 €
Kosten Straßenumbau	
Planungskosten	530.000 €
Gesamtkosten	18.650.000 €

Diese Kosten sind – soweit nicht bereits erledigt – in die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“

SenStadtUm

eingestellt. Es ist beabsichtigt, das Projekt des archäologischen Besucherzentrums im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) zu fördern. Ein Antrag auf eine GRW-Förderung ist beabsichtigt.
Die Herstellung der Straßenbahntrasse (Alexanderplatz – Kulturforum), die auch durch das Plangebiet verlaufen soll, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, so dass diesbezügliche Kosten nicht dem Bebauungsplan zuzuordnen sind.
Die Bereitstellung der Fläche des im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ auf dem Grundriss der früheren Petrikirche geplanten Kultur- und Religionshauses hat keine negativen finanziellen Auswirkungen auf den Landeshaushalt. Denn sollten die an dieser Stelle vorhandenen denkmalgeschützten archäologischen Funde nicht im Untergeschoss des geplanten Gebäude ausgestellt werden können, würde ihre Integration entsprechend den städtebaulichen Zielen im Rahmen der - aus Mitteln der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt zu finanzierenden - Platzflächengestaltung erfolgen, so dass keine vermarktungsfähige Fläche entsteht.

IV.3 Verkehrliche Auswirkungen

IV.3.1 Auswirkungen auf den Kfz-Verkehr

Dem Bebauungsplan liegen aktuelle Prognosen für das zukünftige Verkehrsaufkommen im Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße und für die Breite Straße zugrunde: in der Gesamtverkehrsprognose 2025 (GVP 2025) wurden für die genannten Straßenzüge folgende Verkehrsmengen ermittelt:

- Gertraudenstraße: ca. 60.000 Kfz/ 24h $DTV_{werktags}$
- Breite Straße: ca. 11.000 Kfz/ 24h $DTV_{werktags}$

Danach wird in der Gertraudenstraße eine Abnahme und in der Breiten Straße eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs erwartet. Gegenüber der Verkehrsbelastung durch den durchgehenden Kfz-Verkehr fällt eine mögliche zusätzliche Belastung durch die Vorhaben im Plangebiet kaum ins Gewicht, zumal sie i.d.R. nicht in den Spitzenstunden auftreten wird.
Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche des Mühlendamms und der Gertraudenstraße lässt weiterhin jeweils drei Fahrstreifen je Richtung sowie Linksabbiegespuren in Richtung Breite Straße und Fischerinsel zu. Der Bebauungsplan hat damit keine Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr in dieser Verbindung. Auch nach dem gegenwärtigen Stand der Straßenplanung ist eine Reduzierung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Die Breite Straße ist bereits - im Vorgriff auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele - auf eine Fahrbahnbreite von 14,5 m zurückgebaut worden. Ordnungsbehördlich sind darin zwei Fahrstreifen, zwei Radfahrstreifen und seitliche Parkstreifen angeordnet; im Zulauf zum Knoten an der Gertraudenstraße tritt anstelle eines Parkstreifens eine zusätzliche Abbiegespur. Die Begrenzung auf zwei Fahrstreifen setzt sich nach Westen in der Französischen Straße fort, so dass eine Beibehaltung der bisherigen Vierstreifigkeit in der Breiten Straße keinen nennenswerten Kapazitätsgewinn gebracht hätte. Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr können sich dagegen durch Reduzierung des Fahrstreifens für Linksabbieger aus der Breiten Straße in den Mühlendamm ergeben. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, kann die Abbiegespur jedoch durch ordnungsbehördliche Anordnung jederzeit innerhalb des vorhandenen Straßenprofils wieder erweitert werden, wenn dies zur Vermeidung von unerwünschten Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr erforderlich werden sollte.
An die Stelle der Verlängerung der Brüderstraße über den Petriplatz zur Gertraudenstraße treten die neue gebaute Straße am nordöstlichen Platzrand sowie die Verlängerung der Scharrenstraße zur Breiten Straße, die den bisher über die südliche Brüderstraße abgewickelten, ausschließlich gebietsbezogenen Zu- und Abfahrtsverkehr weiterhin problemlos abwickeln können. In den übrigen Straßen des Plangebiets wird die bisherige Gesamtbreite der Straßen beibehalten. Die Festsetzung der Straße „Friedrichsgracht“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ betrifft lediglich den Anliegerverkehr der Wohnbebauung in dieser Straße, der in seinen Auswirkungen auf ein Maß begrenzt werden soll, das mit der Wohnnutzung und der Funktion als Uferpromenade vereinbar

Entwurf

ist. Weiter reichende Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr sind nicht anzunehmen. Lieferverkehr kann in den Fußgängerbereichen, ggf. beschränkt auf bestimmte Tageszeiten, zugelassen werden; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
Die Erschließung des Plangebiets ist durch die umliegenden öffentlichen Straßen, die mit ausreichender Leistungsfähigkeit bereits umgebaut oder neu gebaut wurden, gesichert. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dieser innerstädtischen Lage der Zusatzbedarf an Stellplätzen aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung, insbesondere der Bedarf an nach § 50 BauOBln erforderlichen Stellplätzen, vor allem in Tiefgaragen abgedeckt wird. Parkstände für den Besucherverkehr sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich und überwiegend bereits hergestellt. Angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Reduzierung des Stellplatzangebotes auf den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandenen, inzwischen jedoch zurückgebauten öffentlichen Parkplätzen nördlich der Gertraudenstraße vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind somit nicht zu erwarten.

IV.3.2 Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr

Im Straßenzug Mühlendamm - Gertraudenstraße enthält die Planzeichnung die Eintragung einer in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse. Damit und mit der Festsetzung einer entsprechenden Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird die erst langfristig mögliche Realisierung einer Straßenbahnverbindung vom Alexanderplatz über die Leipziger Straße in Richtung Kulturforum offen gehalten. Weiterhin enthält die Planzeichnung einen Hinweis auf eine in Aussicht genommene U-Bahntrasse, die ebenfalls in absehbarer Zeit nicht realisiert werden kann, jedoch planerisch weiterhin ermöglicht wird. Bei einer Realisierung dieser Planungen mit den vorgesehenen Haltestellen würde sich die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln noch erheblich verbessern.

IV.3.3 Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche ermöglicht im Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße die Anlage von baulichen Radwegen und damit eine deutliche Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr. Auf der Nordwestseite der Gertraudenstraße setzt der Bebauungsplan in den Baugebieten beiderseits des Petriplatzes Bereiche fest, in denen der Gehweg – in einem kurzen Teilabschnitt auch der Radweg – in einer Arkadenzone geführt wird, die überbaut werden darf und Teil des Baugrundstücks wird. Durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- bzw. Radfahrrecht zu belasten sind, sowie die Begrenzung der durch Stützpfeiler eingenommenen Flächen wird eine problemlose und barrierefreie Nutzbarkeit sichergestellt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Arkade von 6,0 m begrenzt die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmbelastung (Mehrfachreflexion) und gewährleistet eine höhere Nutzungsqualität.
Im Bereich der Arkade im Kerngebiet $MK_{3.2}$ wird eine reduzierte Durchgangsbreite von mindestens 3,5 m festgesetzt. Dadurch werden in diesem Bereich die Richtwerte für Gehwege an Hauptnetzstraßen gem. AV Geh- und Radwege unterschritten. Der Radweg wird außerhalb der Arkade geführt, hier können die Richtwerte eingehalten werden. Da sich die dadurch bedingte Einschränkung des Fußgängerverkehrs auf einen kurzen Bereich von weniger als 18,0 m beschränkt und angesichts der Beschränkungen der geplanten Bebauung, die aus den Funden der archäologischen Grabungen resultieren, sowie der bereits weit fortgeschrittenen Planungen für das Archäologische Zentrum werden die Einschränkungen des Fußgängerverkehrs in der Abwägung mit den Zielen des Denkmalschutzes Bereich hingenommen.
Auf der Südwestseite der Breiten Straße verengt sich der Gehweg durch Erweiterung des angrenzenden Baufeldes von bisher 24,0 m auf 5,5 m. Dies ist für eine belebte Stadtstraße weiterhin eine angemessene Breite, wie sie auch in vielen anderen Innenstadtstraßen, z.B. der Friedrichstadt, üblich ist. Durch die Markierung von Radfahrstreifen haben sich auch innerhalb der in ihrer Dimension reduzierten Straßenverkehrsfläche die Bedingungen für den Radverkehr entscheidend verbessert.

Genehmigung

Verbesserungen für den Fußgängerverkehr wurden in der Straße Friedrichsgracht erreicht, die im Vorgriff auf die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan bereits mit einem deutlich verbreiterten uferseitigen Gehweg umgebaut wurde. Im übrigen Straßennetz ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr.

IV.3.4 Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die Flächen der künftigen Straßen im Plangebiet und grenzt sie gegenüber den Baugebieten ab. Die Widmung der neu geplanten Straßen (nordöstliche Randstraße des Petriplatzes, verlängerte Scharrenstraße zwischen Brüderstraße und Breite Straße) als Straßenverkehrsfläche, die Einziehung der nicht mehr benötigten Teilflächen der Breiten Straße und die Entlassung der für eine Überbauung mit Arkaden vorgesehenen Teilflächen der Gertraudenstraße aus der fernstraßenrechtlichen Widmung erfolgten in eigenen Verwaltungsakten durch die zuständigen Stellen. Die Abstufung (Festlegung der seitlichen Begrenzung (Abstufung) einer Bundesfernstraße – Ortsdurchfahrt – gemäß § 5 Absatz 3a in Verbindung mit § 2 Absatz 6 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)) ist durch Bekanntmachung vom 2. Februar 2016 (ABl. S. 297) vor Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt.

IV.4 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Spielplätzen

IV.4.1 Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet bei einem annähernd gleichwertigen Anteil von Wohnnutzungen und sonstigen zulässigen Nutzungen im Mischgebiet und einem Wohnanteil von 30 % der Geschossfläche im Kerngebiet MK_6 insgesamt gut 15.000 m² Brutto-Geschossfläche bzw. (75 % davon =) 11.250 m² Netto-Geschossfläche für Wohnungen. Bei Wohnungsgrößen von durchschnittlich 75 m^2 entspricht dies etwa 150 zusätzlichen Wohnungen, die etwa 300 zusätzliche Einwohner aufnehmen können. Die Zahl der Bewohner des Plangebiets wird dadurch auf insgesamt rund 890 Personen zunehmen.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und den Platzbedarf in Grundschulen, Oberschulen und Jugendfreizeiteinrichtungen (also bis zu 3,0 Kinder bzw. Jugendliche je Altersjahrgang) zugrunde gelegt. Der für den Spitzenbedarf in Kindertagesstätten angegebene Jahrgangsstärkenanteil von 2% in der hierfür relevanten Altersgruppe der unter 6-Jährigen bleibt im vorliegenden Fall unberücksichtigt, weil sich die Gebietsentwicklung über einen längeren Zeitraum hinziehen wird, so dass die für die Bedarfsrechnung relevante Altersgruppe zeitlich versetzt zuziehen und die Kita-Plätze daher auch zeitlich versetzt nachfragen wird.

Aus dem Bevölkerungszuwachs ergeben sich nach den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 die folgenden Zusatzbedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen

Kindertagesstätte	75 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	14 Plätze
Grundschule	100 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge (Klassen)	18 Plätze
Oberschule / Sekundarst. I	100 % Versorgungsgrad für 4 Jahrgänge (Klassen)	12 Plätze
Jugendfreizeit:	11,4 % Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge	6 Plätze

Im Bereich des Bebauungsplans I-218 findet das „Berliner Modell“ (und somit die darin enthaltenen Regelungen zur Beteiligung an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen durch die Vorhabenträger) aufgrund der Lage des Plangebiets im Gebiet der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ keine Anwendung, da die Grundstückseigentümer bereits Beträge zum Ausgleich entwicklungsbedingter Bodenwertzuwächse leisten, mit denen Maßnahmen zur Herstellung der technischen

und sozialen Infrastruktur finanziert werden. Somit ist sichergestellt, dass ein Großteil der Ziele des „Berliner Modells“ umgesetzt wird. Die Bedarfsermittlung nach den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 entspricht weitgehend der Bedarfsermittlung, die sich unter Zugrundelegung des „Berliner Modells“ ergeben würde.
Die Versorgung soll durch fußläufig erreichbare Einrichtungen außerhalb des Plangebietes mit übernommen werden.
Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Schulen. Der entstehende Platzbedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandortes. Daher ist eine Deckung des Bedarfs an anderen Schulstandorten im näheren Umfeld erforderlich. Dafür kommt aufgrund der gebotenen wohnortnahen Versorgung (bis max. 1.000 m Schulweg) derzeit nur die City-Grundschule in der Sebastianstraße 57 in Betracht. Sie gehört zur Schulplanungsregion 10 (Heine-Viertel). Allerdings wird sowohl von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (SenBJW), als auch vom Bezirksamt Mitte in den kommenden Jahren ein Platzdefizit für diese Schulplanungsregion prognostiziert. Für das Schuljahr 2020/2021 wird durch das Bezirksamt Mitte und der SenBJW entsprechend abgestimmter Prognosen zum Schulbedarf von einem Fehlbedarf von 191 Plätzen ausgegangen. Daher ist es erforderlich – auch über den aus dem Plangebiet resultierenden Bedarf hinaus – neue Grundschulkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt hierzu noch keine aktuelle bezirkliche Schulentwicklungsplanung vor. Daher ist ein konkreter Nachweis wie bzw. wo die wohnortnahe Grundschulversorgung für das Plangebiet künftig gewährleistet werden wird, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Das Bezirksamt Mitte arbeitet nach Kenntnis des Plangebers jedoch an einer aktuellen Schulentwicklungsplanung und prüft verschiedene – investive – Möglichkeiten zur Erweiterung der Kapazitäten.

IV.4.2 Kinderspielplätze

Bei 300 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich nach den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 ein Zusatzbedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von etwa 300 m^2 Nettospielfläche (1 m^2 anrechenbare Nettospielfläche pro Einwohner). Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bevölkerung liegt der Bedarf im Plangebiet bei etwa 890 m^2 Nettospielfläche. Zurzeit sind dort keine öffentlichen Spielplätze vorhanden, der bezirkliche Spielplatzplan weist für das Plangebiet deshalb die höchste Dringlichkeit zum Abbau des Versorgungsdefizits auf. Innerhalb des Plangebiets sind dafür aufgrund der Bestandsnutzung, der starken Verkehrs- und damit Immissionsbelastung, sowie der Bodendenkmale, die zu berücksichtigen sind, keine geeigneten Flächen verfügbar. Die Nachfrage muss daher auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte und ohne Querung von verkehrsreichen Straßen erreichbare, neu gestaltete Freifläche mit Kinderspielplatz nördlich des Spittelmarktes sowie auf die 250 bzw. 400 m entfernt gelegenen Spielplätze im Bereich der Fischerinsel.
Die gemäß § 8 Abs. 2 BauOBln erforderlichen privaten Kinderspielplätze können im Bereich des weiträumigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebietes eingeordnet werden, dort ggf. auf dem zu begrünenden Dach eines zulässigen ersten Vollgeschosses.

IV.5 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen der zukünftigen Nutzer – Männer und Frauen jeden Alters und jeder Herkunft – ausgewogen zu berücksichtigen. In einer Reihe von wesentlichen Punkten ermöglicht der Plan diesbezüglich eine Verbesserung der Lebensbedingungen im Geltungsbereich. Hierzu gehören insbesondere:

- ein ausgewogeneres Verhältnis von Bau- und Verkehrsflächen,
- eine differenzierte städtebauliche Struktur mit nachvollziehbarer Orientierung,
- die Schaffung einer vielfältigen Bau- und Nutzungsstruktur als Voraussetzung der angestrebten innenstadttypischen Nutzungsmischung,
- die planungsrechtliche Sicherung einer der größeren „Wohninseln“ im Innenstadtbereich, einschließlich des zugeordneten großen wohnungsbezogenen Freiraums,

Gegenstand

- die Schaffung von neuen bzw. erweiterten Baufeldern für unterschiedliche Bau- und Wohnformen mit Möglichkeiten für einen qualitätvollen Bezug zu Außenräumen,
- die planungsrechtliche Sicherung differenziert gestaltbarer Außenräume und straßenunabhängiger Wegeverbindungen,
- die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs (Trassenfreihaltung Straßenbahn) sowie des Fußgänger- und Radverkehrs und damit eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß.

Diese Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der betroffenen Gruppen ist nicht erkennbar.
Die fehlende planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen sowie von Flächen für einen Kinderspiel- und einen Bolzplatz macht Wege zu entsprechenden Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Dies betrifft vor allem die Lebensverhältnisse von Kindern und jungen Jugendlichen sowie deren Betreuern, ebenso Bewohner mit eingeschränkter Mobilität.
Für den Baublock zwischen Breite Straße und Brüderstraße, der den größten Teil des im Plangebiet neu vorgesehenen Wohnungsbaus aufnimmt, wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Geschlechtergerechtigkeit der für eine vertiefte Bearbeitung ausgewählten Entwürfe beauftragt (Gender Mainstreaming im Entwurfsverfahren Breite Straße – Brüderstraße Berlin Mitte Mehr Lebensqualität – mehr Geschlechtergerechtigkeit! - Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Bearbeitung: Prof. Rebecca Chestnutt, Karin Ganssauge, Barbara Willecke, Dezember 2008) Beurteilungskriterien waren: ausgewogene Nutzungsmischung, gute Erreichbarkeit, gendergerechte Bebauungs- und Gebäudestrukturen, hohe Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität, gendergerechte Qualitäten des Außenraumes, Schutz vor physischer und psychischer Gewalt sowie Barrierefreiheit. Das Gutachten kommt im Ergebnis zu einer positiven Bewertung des Entwurfs, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit einer städtebaulichen Typologie, „die offen und transparent ist, keine privilegierten Situationen schafft, vielfältige Räume der Kommunikation bietet und sich einerseits an der traditionellen Blockstruktur anlehnt, aber neue, vielfach nutzbare Strukturen in der Bebauung und im Freiraum schafft, die zur Belebung des zentrumsnahen Quartiers beiträgt und somit vielfältige Raumaneignungsmöglichkeiten für Frauen und Männer unterschiedlichen Alters und Herkunft bietet.“ Auf die Notwendigkeit, „im Rahmen der baulichen Umsetzung den Nachweis zu erbringen, dass trotz hoher Baudichte auch eine hohe Nutzungsqualität für vielfältige Formen des Wohnens erreicht werden kann“, wird hingewiesen.

V. Verfahren

V.1 Verfahren bis Ende 2014

Das Plangebiet liegt im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Verordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74). Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (bzw. auf § 4c AGBauGB 1994). Durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998, sind Flächen in den (damaligen) Bezirken Mitte und Tiergarten – einschließlich des Plangebiets – zu Gebieten außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB 1994 erklärt worden.

(a) Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 8. März 1999 für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung I-218 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin (Nr. 16) vom 1. April 1999 auf Seite 1247 bekannt gemacht.

(b) Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Stand November 2000 führte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13. November bis einschließlich 13. Dezember 2000 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch. Während dieser Zeit hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele der Planung, die Inhalte des Bebauungsplan-Vorentwurfs und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Das im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellte Gebiet war gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert worden, um Fragen der Entwicklung beiderseits der Gertraudenstraße und entlang der Mühlendammbrücke im Zusammenhang untersuchen zu können. Die Erweiterung südlich der Gertraudenstraße war jedoch nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplans.
Zum Stadtraum beiderseits der Gertraudenstraße wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan geäußert:

- Kritik am geplanten Straßenrückbau wegen fehlender Alternativtrassen,
- Verzicht auf die Neubebauung südöstlich der Gertraudenstraße wegen der Überbauung von Grünflächen und geringer Abstände zur vorhandenen Bebauung,
- Verzicht auf eine Neubebauung nordwestlich der Gertraudenstraße mit Verweis auf den Verlust von Stellplätzen, die Verschattung von Wohngebäuden, die historische Abgrenzung des Petriplatzes an der Kleinen Gertraudenstraße und die Möglichkeit der Herstellung einer größeren Grünfläche,
- Verzicht auf eine Bebauung an der Mühlendammbrücke,
- Berücksichtigung der vorhandenen Straßeneinmündung der Straße Fischerinsel südöstlich der Schwimmhalle mit Verweis auf den bezirklichen Bebauungsplan I-58, der keine Wendestelle vorsehe.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Reduzierung des Geltungsbereichs sind ein „Rückbau“ der Gertraudenstraße, die Neubebauung auf der Südostseite dieser Straße und an der Mühlen-dammbrücke sowie eine mögliche Anbindung der Straße „Fischerinsel“ nicht mehr Gegen-stand des Bebauungsplans. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einer Re-Urbanisierung des Stadtraums und mit den Interessen des Landes Berlin an einer Nutzung der Bauflächenpotenziale in diesem Bereich wurde die Anregung, auf die Neubebauung der Flächen nordwestlich der Gertraudenstraße zu verzichten, dagegen nicht berücksichtigt.
Die geäußerten Bedenken gegen eine Bebauung im Inneren des Blocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße konnten in Abwägung mit dem Planungsziel einer dichten und durchmischten Bebauungsstruktur, sowie mit den finanziellen Belangen des Landes Berlin nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde vielmehr in der Form überarbeitet, dass im Inneren des betreffenden Blocks eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird.
Für den Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht ist der geforderte Verzicht auf eine Bebauung im Blockinneren insbesondere aus Gründen der Grünflächenversorgung und der Erhaltung des Baumbestandes, in Teilbereichen auch aus Gründen des Denkmalschutzes unverändert Ziel der Planung. Die von anderen Einwendern geforderte Ermöglichung einer blockinternen Neubauung wird nicht berücksichtigt, eine Aufstockung um ein zurückgesetztes Geschoss dagegen ermöglicht.
Die geforderte Ermöglichung kultureller und gastronomischer Einrichtungen im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht ist durch die Festsetzung eines Kerngebiets für die Grundstücke Brüderstraße 10-13 sowie die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem in geringem Maße auch andere Nutzungen zulässig sind, für die übrigen Blockteile weitgehend berücksichtigt.
Der bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende (und inzwischen eingetretene) Verlust an öffentlichen Parkständen, konnte teilweise innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen werden; die verbleibende Reduzierung des Stellplatzangebotes ist angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln vertretbar. In Abwägung mit den Zielen der Planung müssen die vorgebrachten Belange der privaten Kfz-Nutzer insofern zurücktreten.

SPREE-STADT.COM

Der geforderte Erhalt der Straßenbäume in der Breiten Straße konnte in Abwägung mit dem Planungsziel der Realisierung einer gemischt genutzten Bebauung auf der südwestlichen Straßenseite nicht berücksichtigt werden. Ersatzpflanzungen wurden in der Breiten Straße, der Brüderstraße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse durchgeführt.

(c) Umstellung des Verfahrens auf neue Rechtsgrundlage

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2006 nicht abgeschlossen werden konnte, wurde das Verfahren nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der durch das Europarechtsanpassungsgesetz 2004 geänderten Fassung weitergeführt. Für den Bebauungsplan I-218 wurde daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erarbeitet.

(d) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 8. April 2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 27. April 2005 gingen 26 Rückäußerungen ein, von denen 18 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Drei dieser Stellungnahmen enthalten unter anderem einen Bezug zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Alle Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung eingegangen, die Hinweise zur Umweltprüfung wurden abgearbeitet.
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert. Die Festsetzungen für das Baufeld zwischen Breite Straße und Brüderstraße wurden überarbeitet (später erneut überarbeitet). Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt, und die in den Arkadenbereichen durch Stützpfeiler eingenommene Fläche begrenzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche der Gertraudenstraße wurde in Übereinstimmung mit dem Straßenvorentwurf modifiziert, die Zweckbestimmung der Straße „Friedrichsgracht“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“ geändert. Die übrigen Hinweise konnten durch Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung aufgenommen werden.

(e) Änderung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde deutlich, dass hinsichtlich der Straßenplanung im Bereich der alten und der neuen Gertraudenbrücke noch Klärungsbedarf bestand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde deshalb so geändert, dass die durch die Straßenplanung im Bereich der Gertraudenbrücke betroffenen Flächen nicht mehr Teil des Plangebiets sind und Planungsrecht für die übrigen Flächen im Plangebiet geschaffen werden kann, ohne die Entscheidung über die Straßenführung zu präjudizieren.
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 8. März 1999 wurden darüber hinaus Teilflächen des Spreekanals aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um Überschneidungen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-2 für den Bereich des Spittelmarktes zu vermeiden. Demgegenüber wurde die Fläche der Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke in den Geltungsbereich einbezogen, um im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die (später verworfene) Möglichkeit einer Überbauung der Wasserfläche prüfen zu können. Weiterhin wurde im Nordwesten die gesamte geplante Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse in den Geltungsbereich einbezogen, um die Voraussetzungen für einen entsprechenden Umbau dieser Straßen zu schaffen.
Die Änderung des Geltungsbereichs wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 10. November 2005 beschlossen und im Amtsblatt für Berlin (Nr. 57) vom 18. November 2005 auf Seite 4317 öffentlich bekannt gemacht.

Senatsvorlage

(f) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan I-218 lag vom 28. November 2005 bis einschließlich 28. Dezember 2005 im Dienstgebäude Behrenstraße 42 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung öffentlich aus. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung auch im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (Nr. 57) vom 18. November 2005 auf Seite 4318 bekannt gemacht. Bis zum 20. Januar 2006 gingen sieben Rückäußerungen ein. Weiterhin haben der Frauenbeirat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Frauenbeirat für Stadtplanung im Bezirk Mitte eine Stellungnahme abgegeben.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen vorgebracht und wie folgt in die Abwägung einbezogen (Stellungnahmen, die mit im wesentlichen gleichem Inhalt auch in der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, werden unter Punkt (k) behandelt).
Stellungnahme: Mit dem Umbau der Gertraudenstraße sollte nicht begonnen werden, bevor eine Ersatzlösung für die Führung der Bundesstraße hergestellt ist, da sonst aufgrund der Straßenbelastung der Verkehr im Straßenzug Gertraudenstraße - Mühlendamm kaum noch fließen könne.
Abwägung: Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt keinen Umbau der Gertraudenstraße und keine Verringerung ihrer verkehrlichen Leistungsfähigkeit voraus. Die zeitliche Ablaufplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahme: Die Anzahl von Tiefgaragenplätzen sollte aus Gründen der Verkehrsvermeidung begrenzt werden; im Baugebiet zwischen Breite Straße und Brüderstraße sind Tiefgaragen bei der geplanten Bebauungsstruktur schwierig zu realisieren.
Abwägung: Da die Zahl der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet deutlich reduziert wird, sollen Bauherren im Gebiet nicht daran gehindert werden, ihren Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken zu realisieren, auch im Interesse der übrigen Bewohner und Nutzer des Plangebiets. Aufgrund der relativ geringen Größe der Baugrundstücke und aus Kostengründen sind die zu erwartenden Stellplatzzahlen begrenzt, so dass eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Wie die Stellplätze im Einzelnen realisiert werden, bleibt der nachfolgenden Projektentwicklung und dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Die Bebauungsstruktur wird im Bebauungsplan nicht soweit vorbestimmt, dass hierfür sinnvolle Lösungen ausgeschlossen wären.

Stellungnahme: Die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wird abgelehnt: Bürgersteigbreiten von 6 m seien für eine Großstadt zu schmal, städtebauliche Potenziale würden ohne Not verschenkt, die Funktion für Demonstrationen und Volksfeste würde nicht gewürdigt, eine Gestaltung als bürgerfreundliche Allee würde ausgeschlossen, ein Mittelstreifen als Querungshilfe sei nicht machbar, der Blick auf das Staatsratsgebäude würde gestört und durch umfangreiche Leitungsarbeiten entstünden hohe Kosten, die mit dem Nutzen für die Stadt abzuwägen seien.
Abwägung: Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wurde reduziert, um im Interesse einer ausgewogenen Nutzungsmischung Flächen für eine innerstädtisch gemischte Bebauung zu gewinnen und um die Maßstäblichkeit im Bezug auf die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite wiederzugewinnen; die Sicht auf das Staatsratsgebäude wird demgegenüber weniger hoch gewichtet. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht beidseitige Straßenbaumpflanzungen und beidseitige großzügige Gehwege, die denen vieler auch stärker genutzter Innenstadtstraßen entsprechen. Die Kosten für Straßenbau und Leitungsverlegungen werden durch das hinzugewonnene Bauland aufgewogen.

Stellungnahme: Die Planstraßen 1 und 2 sollten in die öffentliche Grünfläche einbezogen werden, da sie zur Erschließung nicht erforderlich seien. Außerdem sollte auf die Durchbindung der Scharrenstraße zur Breiten Straße verzichtet werden; sie sei unbegründet.

Senatsbaudirektorin

Abwägung: Der Bau der südwestlichen Planstraße ist wegen der dortigen archäologischen Funde nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Die nordöstliche Planstraße dient dem Zu- und Abfluss des gebietserschließenden Verkehrs, da dieser nicht alleine über die Scharrenstraße abgewickelt werden kann (der Anschluss an die Breite Straße liegt zu nahe am Knoten Breite Straße / Gertraudenstraße); sie dient weiterhin als Vorfahrt und „Adresse" für das neue Baufeld nordöstlich des Petriplatzes. Die verlängerte Scharrenstraße ist für die Erschließung der neuen Baufelder zu beiden Seiten erforderlich.

Stellungnahme: Die Arkaden in der Gertraudenstraße werden abgelehnt. Begründet wird die Ablehnung mit der Belastung für Fußgänger durch Abgase und Lärm, Nutzungshürden für gastronomische Einrichtungen, Behinderung von Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Autofahrern, Unfallgefahren und der Verhinderung von Baumpflanzungen.
Abwägung: Durch Führung des Gehwegs unter einer Arkade soll ein ausreichend breites Baufeld zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße gewonnen und zugleich die Trennwirkung der Straße gemindert werden; der Nachteil fehlender Baumpflanzungen wird dafür in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten Höhe der Arkade von 6 m ist mit erhöhten Lärm- und Abgaswerten nicht zu rechnen. Für gastronomische Einrichtungen sind die zum Petriplatz und zur Breiten Straße gewandten Gebäudeseiten geeignet. Unfallgefahren können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.
Stellungnahme: Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird wegen der Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten abgelehnt.
Abwägung: Die Berliner Bauordnung sieht in § 6 Abs. 8 ausdrücklich die Möglichkeit vor, in Bebauungsplänen geringere Abstandsflächen festzusetzen. Die Gründe für die Unterschreitungen und die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich dargelegt.

Stellungnahme: Durch die Fällung von Bäumen und die Bebauung der betreffenden Flächen würden die wenigen Grünflächen, die den Bürgern noch zur Verfügung stehen, weiter reduziert und das bestehende Grünflächendefizit im Bezirk Mitte weiter erhöht. Die noch immer nicht erfolgte Öffnung des Staatsratsgartens für die Öffentlichkeit stelle diesbezüglich keine Lösung dar, da sie nur einen früher vorhandenen Zustand wiederherstelle.
Abwägung: Die Fällung von Bäumen in der Breiten Straße sowie zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße war Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans. Die Baumfällungen konnten durch Neupflanzungen in der verschmälerten Breite Straße, in der Brüderstraße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse weitgehend ausgeglichen werden. Da die zu fällenden Bäume ausnahmslos auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen stehen, werden mit der Fällung keine öffentlichen Grünflächen vernichtet. Bestrebungen zur Öffnung des ehemaligen Staatsratsgartens für die Öffentlichkeit stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-218.

Stellungnahme: Der Garten des ehemaligen Staatsratsgebäudes könne nicht als Ausgleichsfläche angegeben werden, wenn geplant sei, ihn in seiner Größe zu beschneiden und der Nutzung durch die Allgemeinheit zu entziehen.
Abwägung: Der Garten des ehemaligen Staatsratsgebäudes stellt keine Ausgleichsfläche für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Nichtsdestoweniger ist seine stadtklimatische Wirkung auch von Vorteil für das Plangebiet.

Stellungnahme: Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen, dass der bebauungsplanbedingte zusätzliche Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere für Kinder, durch Einrichtungen in benachbarten Gebieten gedeckt werden muss, wird kritisiert.
Abwägung: Das Plangebiet ist für sich genommen zu klein, um Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten auszulasten; die Planung für solche Einrichtungen muss daher auf einen größeren Einzugsbereich bezogen werden. Die bebauungsplanbedingten zusätzlichen Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen sind im Rahmen der bezirklichen Planungen zu berücksichtigen.

Senatsverwaltung

Stellungnahme: Für den Fall des Abrisses der nur zu den Straßen ausgerichteten Wohnbebauung an der Scharrenstraße und an der Sperlingsgasse seien Veränderungen der Bewohnerschaft infolge veränderter Wohnungsgrundrisse zu erwarten und als Auswirkungen der Planung darzulegen.
Abwägung: Die potenziellen Auswirkungen von Abriss und Neubau auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen keiner vertiefenden Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, da die Umsetzung des Bebauungsplans den Abriss der genannten Wohngebäude nicht voraussetzt und dieser nach durchgeführter Sanierung und Aufstockung auch nicht ansteht.

Stellungnahme: Kritisiert werden die Überschreitung der in der BauNVO enthaltenen Obergrenzen des Nutzungsmaßes sowie die Baufluchten des Hauses der Deutschen Wirtschaft.
Abwägung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigten den Bestand des erst vor wenigen Jahren genehmigten Gebäudes, das zu den Straßenseiten und zur Spree wichtige Baufluchten aufnimmt und der für den Innenstadtbereich entlang des Straßenkorridors Mühlendamm - Gertraudenstraße angestrebten Höhenentwicklung entspricht. Durch die zu drei Seiten hin offene Lage mit einem freien Ausblick über die Spree und durch einen gläsern überdachten großen Innenhof werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt.

Stellungnahme: Die geplante Straßenbahntrasse widerspreche dem proklamierten Ziel, die Trennwirkung des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm zu verringern.
Abwägung: Der Bebauungsplan setzt die geplante Straßenbahntrasse nicht fest, sondern ermöglicht lediglich ihre spätere Unterbringung in der Straßenverkehrsfläche des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm, die hierfür ausreichend bemessen ist. Im Übrigen trägt die auf Höhe des Petriplatzes geplante Straßenbahnhaltestelle aufgrund ihrer Lage in der Fahrbahnmitte zur besseren Überquerbarkeit der Straße bei.

Stellungnahme: Die unter Punkt II.2.1 der Begründung genannten Planungsziele haben keinen erkennbaren Bezug zu den Zielen, die das BauGB für Bebauungspläne nennt. Die Herstellung einer Blockrandbebauung sei kein Planungsziel im Sinne des BauGB. Die geplanten Gebäude am Petriplatz widersprächen zudem dem Ziel der Blockrandbebauung.
Abwägung: Das BauGB beinhaltet keine konkreten städtebaulichen Ziele, sondern benennt in § 1 allgemeine Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung. Die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigenden Belange sind in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt. Die Formulierung konkreter städtebaulicher Ziele für ein Plangebiet erfolgt im Bebauungsplanerfahren oder in vorangehenden Planungen – hier u.a. dem Planwerk Innenstadt. Insofern ist z.B. die Sicherung einer Blockrandbebauung für die Blöcke nördlich der Scharrenstraße ein planerisches Ziel unter Berücksichtigung des Belanges der Erhaltung und Entwicklung eines vorhandenen Ortsbildes. Die Entwicklung vollständig überbaubarer Baublöcke beiderseits des neuen Petriplatzes steht nicht im Widerspruch zu diesem Ziel, sondern berücksichtigt die durch die räumliche Enge bedingten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten.

Stellungnahme: Die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte sollte gleichrangig wie das Planwerk Innenstadt berücksichtigt werden.
Abwägung: Die Bereichsentwicklungsplanung wurde berücksichtigt, ein Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplans besteht lediglich im Hinblick auf die Nutzung im Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße, wo sich die Ziele der BEP Mitte wegen der fortdauernden Inanspruchnahme von Teilflächen durch den Bund nicht umsetzen lassen. Das Planwerk Innenstadt enthält keine Aussage zur Nutzung der Fläche, so dass die Frage der gleichrangigen Berücksichtigung mit der BEP nicht auftritt. Der Flächennutzungsplan, der im Konfliktfall der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung vorgeht, stellt hier eine Sonderbaufläche „Hauptstadtfunktionen“ dar, aus der die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt sind.

Senatsbau

Stellungnahme: Die Orientierung des Bebauungsplans am Planwerk Innenstadt wird abgelehnt. Urbane Qualitäten, zu denen auch Grün- und Freiflächen gehören, würden zerstört, wie die planwerksbedingten Veränderungen am Spittelmarkt und im Bereich Friedrichswerder zeigen. Die propagierte Aufwertung des Stadtraumes durch das Planwerk Innenstadt sei nicht belegt. Vom Planwerk Innenstadt werde nur die Verlegung von Straßen rezipiert, die beschlossenen Ziele „Verbesserung der Aufenthaltsqualität", „Neuformulierung der Stadtgestalt zur gemeinsamen Identifikation" und „kritische Berücksichtigung aller historischen Schichten" seien im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Erhebliche Abweichungen seien für den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße zu konstatieren. Die Verwirklichung einer untergeordneten Planungsquelle sei überdies kein legitimes Ziel eines Bebauungsplans. Nach 1999 erfolgte Vertiefungen des Planwerks haben keine planungsrechtliche Qualität. Wie bei allen Bebauungsplänen, die im Geiste des Planwerks entworfen wurden, ist das Fehlen von Alternativen zu kritisieren (z.B. Begrünung des gesamten Petriplatzes).
Abwägung: Das Planwerk Innenstadt ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Bei der Erarbeitung des Planwerks wurden umfänglich auch Alternativen überprüft. Im Rahmen späterer Vertiefungen des Planwerks sowie der Erarbeitung des Planwerks Innere Stadt erfolgten weitere inhaltliche Vorklärungen für den Bebauungsplan. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden in Abwägung der unterschiedlichen Belange Abweichungen sowohl vom beschlossenen Planwerk als auch von dessen späteren Vertiefungen bzw. Überarbeitungen erforderlich; dies steht nicht im Widerspruch zur Berücksichtigungspflicht nach §1 Abs. 5 BauGB und § 4 AGBauGB.
Die vorgeschlagene Begrünung des Petriplatzes wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, da auch ein Stadtplatz als begrünter Platz angelegt werden kann, jedoch besteht in Teilbereichen ein Konflikt mit der Errichtung eines interreligiösen Begegnungszentrums sowie mit dem Ziel, die archäologischen Spuren in diesem Bereich sichtbar zu machen.

Stellungnahme: Die Aufstellung des Bebauungsplans könne nicht mit der Lage des Plangebietes in einem Entwicklungsbereich begründet werden. Der Beschluss über den Entwicklungsbereich liege 13 Jahre zurück, mit dem Bebauungsplan sei nicht unverzüglich begonnen worden. Die Entwicklungsziele für den Entwicklungsbereich müssten daher überarbeitet werden, ehe ein Bebauungsplan aufgestellt werden könne.
Abwägung: Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, soweit sie sich nicht aus § 165 BauGB ergeben, wurden in Abstimmung mit dem Bund im Rahmen der Bebauungsplanung fortgeschrieben. Die Maßnahme und damit die Umsetzung der Ziele war anfangs auf den Zeitraum bis 2009 angelegt; dieser Zeitraum wurde inzwischen verlängert.
Stellungnahme: Die Ersatzpflanzungen seien nicht wirkungsneutral, da sie (teilweise) auf privatem Grund stattfinden sollen.
Abwägung/Klarstellung: Ersatzpflanzungen auf privatem Grund sind nicht vorgesehen. Für die Bewertung der ökologischen Ausgleichsfunktion von Ersatzpflanzungen wäre es auch nicht von Belang, ob diese auf öffentlichen oder privaten Flächen gepflanzt werden.

Stellungnahme: Der Planung, Teile der Grünflächen an der Fischerinsel für Straßenneubau, aufzugeben, könne unter Berücksichtigung von Umweltbelangen nicht gefolgt werden.
Klarstellung: Der Bebauungsplan I-218 überplant keine Grünflächen im Bereich der Fischerinsel; der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet im Südosten mit der heutigen Begrenzungslinie des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen waren keine Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise, die sich auf Ausführungen und Formulierungen der Auslegungsbegründung bezogen; wurden - soweit zutreffend - in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.

(g) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 2. Dezember 2005 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 24. Januar 2006 gingen 24 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin: Im Bebauungsplan sollte ein 20%iger Wohnanteil in den Kerngebieten gesichert werden, um einer monofunktionalen Entwicklung entgegenzuwirken. Im Kerngebiet sollten die vorhandenen Wohnungen im Bebauungsplan gesichert werden. Wegen der hohen Immissionsbelastungen sollte der Wohnanteil in den oberen Geschossen angeordnet und die Verortung mindestens eines Aufenthaltsraumes zum Blockinnenbereich bzw. zur Spree hin festgesetzt werden
Abwägung: Ein hoher Wohnanteil ist in diesem Teil der Innenstadt schon durch den Bestand von etwa 500 Wohnungen im Plangebiet selbst sowie die noch weitaus größere Zahl von Wohnungen im Bereich Fischerinsel gewährleistet. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan durch Festsetzung eines Mischgebiets mit in Teilbereichen weitgehender Wohnungsbindung in dem räumlich erweiterten Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße die Voraussetzung für eine erhebliche Ausweitung des Angebotes an innerstädtischen Wohnungen. Noch weitergehende Festsetzungen zu einem Mindest-Wohnanteil in den Kerngebieten sind daher nicht erforderlich, zumal die Eignung für eine Wohnnutzung angesichts der hohen Immissionsbelastung fragwürdig ist.

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin: In den Bebauungsplan sollte eine Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen und Vergnügungsstätten oder Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, aufgenommen werden, um einer möglichen negativen Entwicklung entlang der Leipziger Straße / Gertraudenstraße / Mühlendamm entgegenzuwirken (Nähe zu WA-Gebieten, Gewerbeleerstand, Anfragen von einschlägigen Gewerbetreibenden).
Abwägung: In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, die Spielhallen sowie Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, innerhalb des festgesetzten Kerngebietes und des Mischgebiets ausschließt. Für das allgemeine Wohngebiet ist ein Ausschluss dieser Nutzungen entbehrlich, da diese im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin: In den Bebauungsplan sollte eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, die die Überschreitung der Oberkanten für untergeordnete Bauteile nur dann zulässt, wenn diese in einem Winkel von 60° hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten.
Abwägung: Die Ergänzung des Bebauungsplans um eine entsprechende Festsetzung ist entbehrlich, da Überschreitungen der im Bebauungsplan als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Bei der Gewährung von Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren können die genannten Bedingungen berücksichtigt werden. Ausnahmen sollen nur dann gewährt werden, wenn diese mit den Zielen eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes vereinbar sind und die Belichtung umliegender Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin: Für den Block östlich der Brüderstraße wird die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen angeregt, da diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur sehr unwirtschaftlich herzustellen sei.

Gerichtsfest

Abwägung: Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden erheblich erweitert, so dass die Herstellung von Tiefgaragen für die einzelnen Grundstücke keine Probleme mehr bereiten dürfte.

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG: Für die Fußgängerfläche unter den Arkaden (MK_4) und für den Petriplatz wird das Einräumen von Leitungsrechten gefordert.
Abwägung: Die Sicherung eines Leitungsrechtes im Bereich der Arkaden ist nicht erforderlich, da bisher in diesem Bereich verlaufende Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum (Radweg) verlegt wurden. Soweit der Radweg in einer Arkade geführt wird, wird dort ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Vorhandene Leitungen im Bereich des Petriplatzes haben Bestandsschutz. Leitungsneuverlegungen erfolgen ausschließlich in den an den Platz angrenzenden Straßenverkehrsflächen; gleiches gilt für erneuerungsbedürftige Leitungen, die in die angrenzenden Straßenverkehrsflächen verlagert werden.

Anregung der Vattenfall Europe AG: Der Versorgungsträger weist auf eine in der Breite Straße verlaufende Fernwärmetrasse hin, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes und des MK_4 verläuft. Gefordert wird daher die Einräumung von Leitungsrechten für die betreffenden Flächen, sofern die Leitungen nicht auf Kosten des Verursachers verlegt werden.
Abwägung: Dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 10. November 2005 lag die Annahme zugrunde, dass eine in der Breite Straße verlaufende Fernwärmeleitung mit einem vertretbaren Kostenaufwand in eine Bebauung der Kerngebietsteilfläche MK_4 integriert werden könne. Die Prüfung des genauen Leitungsverlaufs hat jedoch ergeben, dass die Leitungen in einer baukonstruktiv ungünstigen Lage im Bereich des aufgehenden Mauerwerks verlaufen. Berechnungen des Versorgungsträgers für eine Integration der Fernwärmeleitung in den Neubau haben Kosten in Höhe von ca. 400.000 EUR ergeben. Da auch eine vollständige Umverlegung der Leitungstasse in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Breite Straße wegen voraussichtlicher Kosten von ca. 750.000 EUR nicht in Betracht kommt, wurde das Baufeld MK_4 unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonfiguration in südwestlicher Richtung verschoben. Für das Mischgebiet hat die Prüfung des Sachverhaltes ergeben, dass die Fernwärmeleitung mit vertretbarem Aufwand in das Kellergeschoss einer Eckbebauung integriert werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise ist der Entwurf des Bebauungsplans vom 10. November 2005 geändert worden. Dabei wurden die nordöstlichen Baugrenzen des MK_4 um 3,0 m in südwestlicher Richtung verschoben, so dass die vorhandene Fernwärmeleitung im Straßenland der künftigen Breite Straße liegt und hier verbleiben kann. Im Zusammenhang damit vorgenommene weitere Änderungen der Baugrenzen dieses Baufeldes sind nach erneuter Überarbeitung nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.

(h) Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Für die oben dargelegten Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs, die in dem Deckblatt vom 30. November 2006 enthalten sind (und in die Neuzeichnung des Bebauungsplans vom 3. September 2009 eingearbeitet wurden), wurde im Dezember 2006 ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, konnte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Dabei konnte auf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden, da diese nicht von den Änderungen betroffen war. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine auf zwei Wochen verkürzte Beteiligungsfrist eingeräumt.
Die zunächst von der Vattenfall Europe Berlin AG vorgebrachten Bedenken bezüglich des Abstandes des Baufeldes MK_4 zur Fernwärmeleitung in der Breiten Straße konnten im Rahmen

Genehmigung

des Beteiligungsverfahrens ausgeräumt werden. Daneben wurden keine weiteren Einwände zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht.

(i) Erneute Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Am 1. September 2009 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die vollständige Einbeziehung der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse in den Geltungsbereich sowie die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße südöstlich des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK_3 beschlossen und im Amtsblatt für Berlin vom 4. September 2009 öffentlich bekannt gemacht. Zugleich wurde beschlossen, den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans I-205 um die bisher einbezogenen Teilflächen der Sperlingsgasse und der Neumannsgasse zu reduzieren.

(j) Überarbeitung der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 10. November 2005, geändert durch das Deckblatt vom 30. November 2006, wurde nach Abschluss des oben genannten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens in Teilen ergänzt und geändert. Im Einzelnen beinhaltete der Bebauungsplan-Entwurf vom 3. September 2009 die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Erweiterung des Baublocks südwestlich des Petriplatzes um die Fläche der freigelegten ehemaligen Lateinschule, die durch ein Besucherzentrum zur Ausstellung archäologischer Funde genutzt werden soll; im Einzelnen:

> Neuabgrenzung der Kerngebietsfläche südwestlich des Petriplatzes;
> Sicherung einer Nutzung für kulturelle Zwecke (Ausstellung archäologischer Funde) in den ersten beiden Geschossen der Überbauung des Lateinschulen-Grundrisses;
> Anpassung der Baukörperausweisung an die veränderte Bebauungskonzeption, da bei teilweise Führung des Gehwegs in einer Arkadenzone.

- Veränderte Festsetzung der öffentlichen Flächen zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße:

> Streichung der bisher südwestlich des Petriplatzes festgesetzten Planstraße zugunsten der o.g. Bebauung am Standort der früheren Lateinschule;
> Verbreiterung der Verkehrsfläche der nordöstlich des Petriplatzes festgesetzten Planstraße;
> Änderung der Festsetzung für die Fläche des neu entstehenden Petriplatzes von „Grünfläche, öffentliche Parkanlage“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich’“.

- Neuabgrenzung des Baublocks nordöstlich des Petriplatzes zur Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Führung von Geh- und Radweg in einer Arkadenzone.

- Änderung der Festsetzungen für den Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße auf der Grundlage eines in einem konkurrierenden Architektenverfahren erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes; im Einzelnen:

> Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Blockinnenbereich, mit Zugängen von der Scharrenstraße, der Breiten Straße und der Neumannsgasse.
> Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes im weiterhin durch den Bund genutzten nordwestlichen Blockteil: Festsetzung eines Kerngebietes mit einer GFZ von 4,0; Änderung der Geschossigkeit auf maximal sechs Vollgeschosse an den Blockrändern und im südlichen Teil des Kerngebietes, auf vier Vollgeschosse auf einer Teilfläche angrenzend an den Fußgängerbereich, und auf maximal ein Vollgeschoss im Hofbereich;
> Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes in den übrigen Teilen des Baublocks: Erweiterung des Mischgebietes; veränderte Baukörperfestsetzung und differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen; verbindliche Vorgabe eines hohen Wohnanteils im Blockinnenbereich; Sicherung der geschlossenen Bauweise am Blockrand.

SenStadtUm

Darüber hinaus ergaben sich im Zuge der Planüberarbeitung die folgenden weiteren Änderungen und Ergänzungen:

- Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kerngebiet an der Brüderstraße;
- Ausschluss von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen;
- Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen;
- Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächentiefen entlang der Scharrenstraße, der Sperlingsgasse, der Kleinen Gertraudenstraße und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“;
- Verzicht auf die Festsetzung von Baumpflanzungen;
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung entlang des Fußgängerbereichs im Mischgebiet, Erweiterung der Verpflichtung zur Dachbegrünung im Kern- und Mischgebiet;
- Korrektur der Breite der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße unter Berücksichtigung einer aktuellen Vermessung (29,3 m statt 29,4 m),
- zeichnerische nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes für das zum Neuen Marstall gehörende Gebäude Breite Straße 30-31 sowie der Denkmalbereiche (anstelle eines textlichen Hinweises).
- Streichung des Hinweises in der Planzeichnung auf die Lage des Plangebietes in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich, da ein entsprechender Hinweis in der Begründung ausreicht.

(k) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der somit in wesentlichen Punkten geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans I-218 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 14. September 2009 bis zum 14. Oktober 2009 im Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einem neuen Plandokument erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung auch im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 4. September 2009 (Seite 2187) bekannt gemacht.
Bis zum 21. Dezember 2009 gingen 40 Rückäußerungen ein. Stellungnahmen, die auf eine Änderung der Planung abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Stellungnahme: Das Planwerk Innenstadt entfaltet mangels Abgeordnetenhausbeschluss keine Außenwirkung. Jahrelange behördeninterne Planungen können ebenfalls keinen Bebauungsplan begründen. Zur Fortschreibung der Entwicklungsziele für den Entwicklungsbereich gibt es keine Senatsbeschlüsse – sie kann daher keine rechtliche Wirkung entfalten. Da die Planungen keinen Hauptstadtbezug erkennen lassen, ist die Zuständigkeit des Senats fraglich.
Abwägung: Das Planwerk Innenstadt ist als beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Weiterentwicklung der Planungs- und Entwicklungsziele in verschiedenen Verfahren wird nicht als Bindung für den Bebauungsplan behandelt, ihre Nutzung bei der stets erforderlichen Konkretisierung und Überprüfung stadtentwicklungsplanerischer Vorgaben und entwicklungsrechtlicher Ziele im Rahmen der Bebauungsplanung ist jedoch sinnvoll und legitim. Die Begründung der Zuständigkeit des Senats für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Abschn. I.3.6.

Stellungnahme: Es ist damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit den weiteren Baumaßnahmen ebenfalls umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt werden müssen, die wiederum erhebliche Bauunterbrechungen nach sich ziehen werden. Es wird daher die Rückstellung des B-Plans für das Plangebiet I-218 angeregt.
Die Plangebiete I-218 und I-205 sollten zusammengefasst werden, um ein zusammenhängendes Stadtquartier entwickeln zu können/ um die Brüderstraße als Kernzone

Senatsakt um

des Quartiers, auch im Zusammenhang mit der Aufwertung der Museumsinsel, mit dem Petriplatz als Ausgangspunkt auszubilden. Zu überlegen ist dabei auch die Aufnahme des historischen Straßenverlaufs.
Abwägung: Für den Bereich um den Petriplatz, für das seit mehreren Jahren leer stehende Gebäude des ehemaligen DDR-Bauministeriums und für das ehemalige Kaufhaus Hertzog sollen kurzfristig neue Nutzungsmöglichkeiten erschlossen werden. Die Vorgehensweise beim Auffinden von Bodendenkmalen in allen Teilen des Plangebietes bestimmt sich nach den Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes. Bauunterbrechungen müssen dabei ggf. in Kauf genommen werden.
Die langfristigen Nutzungsperspektiven für den Bereich des früheren Staatsratsgebäudes können dagegen zzt. noch nicht geklärt werden. Eine Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne ist daher nicht sinnvoll. Eine mögliche Neubebauung nördlich der Neumannsgasse kann auch bei Aufstellung eines separaten Bebauungsplans im Sinne eines zusammenhängenden Stadtquartiers gestaltet werden. Falls gemeint ist, dass die Brüderstraße wieder bis zum Schloßplatz verlängert werden sollte, ist dem der Denkmalschutz des ehemaligen Staatsratsgebäudes entgegenzuhalten, für das das Land Berlin überdies langfristige vertragliche Bindungen eingegangen ist.

Stellungnahme: Vor abschließenden bauleitplanerischen Festlegungen im Bereich Petriplatz sollte ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, bei dem das Thema einer Kirche an einer Verkehrsstraße zur Entwurfsaufgabe gemacht wird.
Abwägung: Ein Wettbewerb wurde inzwischen durchgeführt. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Geltungsbereich

Stellungnahme: Die Grenze des Bebauungsplans verläuft durch ein Gebäude. Dies ist nicht sachgerecht und daher wohl illegal.
Abwägung: Das Brückengebäude über der Neumannsgasse genießt Bestandsschutz. Ziel der Planung ist jedoch eine Wiederherstellung der Neumannsgasse unter Beseitigung dieses Bauteils. Nördlich der Neumannsgasse sollen mit der Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Staatsratsgebäudes andere Planungsziele umgesetzt werden, als im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218. Die gewählte Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht insofern den Planungszielen. Im Aufstellungsverfahren wurden keine Belange vorgebracht, die der gewählten Lösung entgegenstehen.

Art der Nutzung

Stellungnahme: Die gegenwärtige Immobilienmarktlage und die demografische Entwicklung Berlins bedeuten, dass jeder Neubau Leerstand in anderen Gebieten verursacht. Eine Neuausweisung von Bauland ist daher das Gegenteil von sinnvoller Bodennutzung.
Abwägung: Aufgabe des Bebauungsplans ist die langfristige städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes. Kurzfristige Nachfragegesichtspunkte sind dabei nur begrenzt von Bedeutung. Auch langfristige Prognosen mit ihren Unwägbarkeiten sind als Argumentationsgrundlage wenig geeignet, da sie kaum in der Lage sind, Aussagen über die Nachfrage nach bestimmten Bauflächen unter den jeweils speziellen Rahmenbedingungen zu treffen. Die entscheidende Frage für die Bauleitplanung besteht darin, ob sich ein Gebiet aus städtebaulichen Gründen für die geplanten Nutzungen eignet. Dies ist für den Bereich um den Petriplatz, einem Ort, der über Jahrhunderte durch eine dichte, gemischt genutzte Bebauung geprägt war und sich durch eine besondere Lagegunst auszeichnet, eindeutig der Fall. Überdies handelt es sich hier um Flächen der Innenentwicklung, deren Nutzung gerade eine Neuausweisung von Bauland vermeidbar macht. Flächen ähnlicher Lage und Nutzung im Innenstadtbereich wurden gut nachgefragt; es ist daher nicht zu befürchten, dass der Bebauungsplan wegen fehlender Nachfrage nicht umsetzbar ist.

Stellungnahme: Die neu vorgesehenen, straßenseitig ausgerichteten Bauflächen sind für hochwertiges Wohnen wenig geeignet und kaum vermarktbar (Lärm/Luft/Licht).

SenStadtUm

Abwägung: Die angesprochenen negativen Faktoren sind entlang der Breite Straße nicht so ausgeprägt, dass sie durch die besondere Lagegunst nicht ausgeglichen werden könnten, zumal Wohnungen hier nach Südwesten zum verkehrsabgewandten Blockinnenbereich hin ausgerichtet werden können. Entlang der Gertraudenstraße werden Wohnungen durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben und nur im Ausnahmetatbestand ermöglicht. Es besteht jedoch die Chance, auch hier zumindest in den obersten Geschossen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen qualitätvolles Wohnen einzuordnen.

Stellungnahmen: Der Block westlich der Breiten Straße sollte als Standort für Verwaltungs- und Hauptstadtfunktionen erhalten und entsprechend genutzt werden./ Die Wohnbebauung in diesem Block ist unnötig, da im Plangebiet bereits viele Menschen wohnen und eine blockweise Mischung nicht erreicht werden muss. Bei Verzicht auf den Wohnanteil entfiele auch die Notwendigkeit für höhere Bebauungsdichten.
Abwägung: Der Anregung wird durch Festsetzung des Kerngebietes MK_6, das weiterhin Bundesbehörden aufnehmen soll, teilweise entsprochen. Im Übrigen ist eine Durchmischung des Quartiers, auch zur Stärkung und Stabilisierung der Wohnnutzung durch ergänzende Angebote und andere, bisher im Gebiet nicht vorhandene Wohnungstypen, in der ansonsten vorwiegend durch öffentliche und gewerbliche Einrichtungen geprägten Innenstadt Ziel der städtebaulichen Planung.

Stellungnahmen: Der Block westlich der Breite Straße sollte nicht für eine Behörde entwickelt werden/ das Kerngebiet ist hier falsch/ hier sollte ein höherer Wohnanteil festgesetzt werden/ der Anteil der Wohnnutzung ist für eine echte Durchmischung weitaus zu gering bemessen/ das Wohnen sollte nicht in den Blockinnenbereich „verbannt“ werden.
Abwägung: Durch die weitgehende Beschränkung von Nicht-Wohnnutzungen im Blockinnenbereich und die Festsetzung eines Mischgebietes wird ein nicht unbedeutender Wohnanteil – auch an den Blockrändern - gewährleistet. Die Festsetzung einer kleinen Teilfläche als Kerngebiet entspricht der ausgeübten Nutzung durch den Bund, deren Aufgabe nicht absehbar ist; die Belange der Hauptstadtentwicklung Berlins sind bei der Bebauungsplanung besonders zu berücksichtigen. Eine Heraufsetzung des Wohnanteils würde die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele in ihrer Gesamtheit gefährden, da angesichts der erforderlichen erheblichen Vorleistungen (Straßenumbau, Abrissmaßnahmen, Grunderwerb) die Umsetzbarkeit der Planungsziele im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht mehr gegeben wäre.

Stellungnahme: In der Breite Straße sollten vermehrt gastronomische Einrichtungen angesiedelt werden, deren Fehlen ein Defizit im Plangebiet und in fast allen angrenzenden Gebieten ist.
Abwägung: Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest und grenzt das Nutzungsspektrum in den Erdgeschossen entlang der Breiten Straße auf Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ein. Dem Ziel der Einwendung wird damit Rechnung getragen, soweit dies in einem Bebauungsplan möglich ist.

Stellungnahmen: Die Wohnbebauung aus den 1960er Jahren zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht sollte erneuert/ durch eine kleinteilige Bebauung ersetzt werden.
Abwägung: Die kritisierte Bebauung erfüllt als Wohnstandort eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Nutzungsmischung in der Innenstadt. Der Bebauungsplan sichert deshalb die vorhandene Wohnnutzung und ermöglicht darüber hinaus eine Aufstockung um ein Nicht-Vollgeschoss. Ein Abriss vorhandener Gebäude kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein. Eine kleinteilige Neubebauung als Ziel des Bebauungsplans ist aufgrund der Funktion dieses Wohngebiets in der Innenstadt städtebaulich nicht vertretbar.

Überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszuschnitte

Stellungnahmen: Die Bauflächen beiderseits des neu zu schaffenden Petriplatzes sollten entfallen./ Auf der gesamten Fläche/ auf dem Parkplatz südlich der neuen Scharrenstraße

Senatsfassung

sollten die erkundeten historischen Fundamente und Relikte in einer grün gestalteten Anlage begeh- und erlebbar erschlossen werden.
Stellungnahme: Über der Lateinschule sollte ausschließlich ein archäologisches Zentrum entstehen und keine zusätzlichen Bauten für Wohnungen. Die dort lebenden Bürger wollen Luft zum Atmen haben, Ausblicke und nicht nur "Beton" vor den Fenstern. Es wird ein gestalteter grüner Platz gefordert und dafür plädiert, dass außer dem Cöllnischen Rathaus keine weiteren Neubauten geplant werden.
Abwägung: Es ist die Absicht des Landes Berlin, die archäologischen Funde im Bereich des Petriplatzes in die Platzgestaltung und in die geplante Randbebauung zu integrieren und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und Beschränkung der Nutzung in den unteren Geschossen des Baufeldes $MK_{3.2}$ auf Anlagen für kulturelle Zwecke schafft der Bebauungsplan dafür wichtige Voraussetzungen. Die genaue Art der Einbindung muss dem weiteren Verfahren überlassen bleiben.
Bei Inanspruchnahme der gesamten Fläche südlich der Scharrenstraße für diese Zwecke bzw. Verzicht auf die Baufelder beiderseits oder auf einer Seite des Petriplatzes könnten wesentliche städtebauliche Ziele nicht erreicht werden. So ist es Ziel der Planung, den Straßenkorridor Gertraudenstraße - Mühlendamm wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße mit einer innenstadttypischen Randbebauung zu entwickeln, die sich an historischen Blockstrukturen orientiert und verloren gegangene Bezüge des historischen Stadtgrundrisses aufnimmt. Ohne die genannte Bebauung könnte eine räumliche Fassung des Petriplatzes und der Gertraudenstraße nicht erreicht werden.

Stellungnahme: Die Baukörperausweisung für die rückwärtige Bebauung im Baublock westlich der Breiten Straße sei entbehrlich - die Ausnutzbarkeit der neu entstehenden Grundstücke könne durch die Festsetzungen von GFZ, Traufhöhe und Geschossigkeit präzise und ausreichend beschrieben werden.
Abwägung: Dem Bebauungsplan liegt ein abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde, das aus einem 2008 durchgeführten konkurrierenden Entwurfsverfahren hervorgegangen ist. Dieser Entwurf zeichnet sich u.a. durch einen attraktiven internen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Freiraum, durch ruhige Hofbereiche sowie durch einen hohen Wohnanteil aus. Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele sind die weitgehende Freihaltung der inneren Höfe und die Ausbildung der internen Fußgängerpassage wesentliche Voraussetzung. Daher ergibt sich die Notwendigkeit detaillierter Baukörperausweisungen.

Stellungnahmen: Die Breite Straße sollte, um den historischen Straßenverlauf aufzunehmen, im südlichen und nördlichen Abschnitt verschmälert/ in Teilabschnitten arkadiert/ im Bereich der Neumannsgasse „ausgebaucht“ werden./ Um die berühmte Sichtbeziehung zwischen Bürgerstadt und Residenz neu zu beleben, braucht sie einen geschwungenen Grundriss ohne alleeartige Bepflanzung./ Der Block des ehemaligen Cöllnischen Rathauses sollte soweit wie möglich nach Nordosten verlängert werden, ggf. mit einer Arkadierung des Gehwegbereichs.
Abwägung: Von einer ursprünglich vorgesehenen Erweiterung des Baufeldes MK_4 in nordöstlicher Richtung, mit der eine Einengung der Breiten Straße an ihrem südlichen Ausgang hätte erreicht werden können, wurde Abstand genommen, da die Kosten der dazu erforderlichen Verlegung einer neu hergestellten übergeordneten Fernwärmeleitung (die auch mit einer Arkadierung nicht vereinbar wäre) die Umsetzung der Planung in Frage gestellt hätten. Darüber hinaus wäre eine weitere Einengung der Breiten Straße an dieser Stelle mit den verkehrlichen Belangen, einschließlich der besonderen Erschließungserfordernisse des Hauses der Deutschen Wirtschaft, nicht vereinbar.

Stellungnahmen: Die Breite Straße sollte nicht verschmälert werden. Sie ist bestens geeignet, öffentliche und gastronomische Nutzungen aufzunehmen. Die Einengung der Fahrbahn hat zu Dauerstaus und einer massiven Verschlechterung der Querbarkeit für Fußgänger geführt. Die Sichtbeziehung vom Schloßplatz wird beeinträchtigt.
Abwägung: Die Breite Straße war in verkehrlicher, städtebaulicher, historischer und stadtwirtschaftlicher Hinsicht überdimensioniert. Die Straßenverkehrsfläche wurde reduziert, um

Flächen für eine innerstädtisch gemischte Bebauung zu gewinnen und um die Maßstäblichkeit im Bezug auf die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite wiederzugewinnen. Für die Abwicklung des Verkehrs steht eine immerhin noch fast 30 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung. Die Sichtbeziehung entlang der Breiten Straße von der und auf die (zukünftige) Schlossfassade bleibt gewahrt.

Stellungnahmen: Für den Baublock westlich der Breite Straße wird eine kleinteilige Parzellierung und Bebauung, z.B. in Form von Stadthäusern angeregt./ Historische Vorderhausbreiten/ historisch rekonstruierbare Parzellen/ mögliche Grabungsergebnisse sollten berücksichtigt werden./ Die durchgängig rechtwinkligen Baukörper werden dem mittelalterlichen Kontext nicht gerecht.
Stellungnahme: Der Baublock des früheren Cöllnischen Rathauses sollte in mindestens zwei Parzellen geteilt werden.
Abwägung: Für die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte oder maximaler Grundstücksgrößen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten wird jedoch eine kleinteilige Grundstücksvergabe angestrebt. Ziel der Planung ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, die sich an die historische Kleinteiligkeit anlehnt. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit vom Blockinnenbereich her wird eine wichtige Voraussetzung für eine kleinteilige Parzellierung geschaffen.

Stellungnahmen: Die historische Raumkante der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse sollte wieder aufgenommen werden./ Die Neumannsgasse sollte ihren historischen, leicht S-förmigen Schwung wieder erhalten und in ihrer Breite reduziert werden, auch um das historische Grundstück Breite Straße 12 wiederherstellen zu können.
Abwägung: Die Lage und Breite der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse sind durch das weiterhin durch den Bund genutzte Gebäude an der Ecke zur Brüderstraße, durch den „Seitenflügel“ des ehemaligen Staatsratsgebäudes, durch die vorhandene Wohnbebauung sowie durch den Leitungsbestand weitgehend determiniert.

Stellungnahme: Die Bebauung entlang der Kleinen Gertraudenstraße wird die Aufenthaltsqualität dort massiv reduzieren; sie ist für ihre Funktionen zu schmal. Es wird kein Licht und viel Lärm geben. Die stadträumliche Wirkung der Altbebauung an der Kleinen Gertraudenstraße sollte durch die gegenüberliegende Neubebauung nicht beeinträchtigt werden.
Abwägung: Die Kleine Gertraudenstraße wird durch den Bebauungsplan geringfügig verbreitert. Die Neubebauung im Baufeld $MK_{3.1}$ ist mit einer Traufhöhe von maximal 11,5 m und einem um 2 m zurückgesetzten hohen Staffelgeschoss bei einer Gebäudehöhe von maximal 15 m in ihren Dimensionen den gegenüberliegenden Altbauten angepasst. Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstände werden durch die Neubauten eingehalten und eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Im Übrigen wird das städtebauliche Ziel, an diesem historisch wichtigen Ort eine bauliche Weiterentwicklung unter Einbeziehung der archäologischen Funde zu ermöglichen, stärker gewichtet als eine Optimierung der Belichtungssituation. Bezüglich der Lärmentwicklung steht einer Zunahme durch Mehrfachreflexionen eine Teilabschirmung zur Gertraudenstraße gegenüber, so dass eine merkbare Verschlechterung nicht anzunehmen ist.

Stellungnahme: Im Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht sollten größere Bautiefen und eine Aufwertung des Blockinnenbereichs ermöglicht werden.
Abwägung: Ziel der Planung ist es, in diesem Baublock die vorhandene Wohnnutzung zu sichern und dafür auch ausreichende Freiräume zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan sollen keine Anreize für einen Abriss der Bebauung und eine Neubebauung in höherer Dichte gesetzt werden.

Stellungnahme: Anstelle der verkehrlich nutzlosen Verlängerung der Scharrenstraße hätten dort die beiden benachbarten Baufelder zusammengelegt werden können.
Abwägung: Die Wiederherstellung der Scharrenstraße ist Teil des städtebaulichen Programms der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss von Alt-Cölln. Sie ist zugleich für die

Senatsfassung

Erschließung der anliegenden Baufelder erforderlich, da hier auch eine kleinteilige Parzellierung ermöglicht werden soll.

Maß der Nutzung

Stellungnahmen: Für den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird eine geringere Bebauungsdichte/ ein höherer Freiflächenanteil gefordert./ GRZ und GFZ seien zu hoch, sechs Geschosse im Inneren des Baublockes seien für die Aufwertung des Stadtviertels negativ zu bewerten. Auch die Verschattungsstudie zeige deutliche Defizite für die Vermietbarkeit einzelner Geschosse an.
Abwägung: Das geplante Maß der Nutzung ist durch die städtebaulichen Zielsetzungen einer Wiederannäherung an die historische Stadtstruktur in diesem Kernbereich von Alt-Cölln und der Realisierung einer urbanen Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens begründet, eine Herabsetzung der Dichte könnte die Realisierbarkeit des Gesamtprojektes gefährden. Schlechter belichtete Erdgeschossflächen können für die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die hohe Bebauungsdichte und die punktuelle Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden im Abschnitt III.4.2 ausführlich begründet.
Stellungnahmen: Für den Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht wird eine höhere Ausnutzbarkeit (größere Gebäudehöhe, Ermöglichung einer Bebauung im Blockinnenbereich) gefordert./ Von anderer Seite wird die Freihaltung des Blockinnenbereichs gefordert.
Abwägung: Ziel der Planung ist es, im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht die vorhandene Bebauung zu sichern, den begrünten Blockinnenbereich als wohnungsnahe Freifläche für etwa 500 Wohneinheiten zu erhalten und die Vereinbarkeit der Bebauung mit dem Umgebungsschutz der angrenzenden bzw. gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bebauung zu gewährleisten. Die Festlegung der Gebäudehöhe nimmt u.a. Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude des „Nikolaihauses“ und des „Galgenhauses“ sowie des ehemaligen Kaufhauses Hertzog an der Brüderstraße sowie auf die Altbauten auf der Südseite der Scharrenstraße, die Teil eines Denkmalbereichs sind. Alle diese Gebäude weisen eine deutlich geringere Traufhöhe auf als die Wohnbebauung der 60er Jahre, an den Nahtstellen gibt es teilweise erhebliche Maßstabsbrüche. Darüber hinaus werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Scharrenstraße und zur Sperlingsgasse bereits durch die Bestandsbebauung nicht eingehalten.
Diese Probleme sollen durch den Bebauungsplan nicht noch verschärft werden. Der Anregung, eine Aufstockung der Bestandsgebäude bis zu einer Höhe von 22,5 m zu ermöglichen, wird daher unter der Maßgabe entsprochen, dass Bauteile, die höher sind, als die aus den Bedingungen der Umgebung abgeleitete Traufhöhe von 20,0 m, um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, und dass lediglich ein Nicht-Vollgeschoss entsteht.

Stellungnahme: Für die Grundstücke Scharrenstraße 10-11/ Friedrichsgracht 56, 58/ Sperlingsgasse 1 weist der Bodenrichtwertatlas eine GFZ von 4,5 aus. Diese Ausnutzung ist bei weitem noch nicht erreicht.
Abwägung: Der Bebauungsplan ermöglicht – orientiert am Bestand – auf den betreffenden Grundstücken eine GFZ von 2,8, die erheblich über der in der Baunutzungsverordnung für Wohn- und Mischgebiete festgelegten Obergrenze (1,2) liegt. Eine noch darüber hinausgehende Verdichtung wirft vielfältige Fragen der Belichtung, der Erschließung, des Feuerwehrzugangs, der Freiflächenversorgung usw. auf. Der Bodenrichtwerteatlas stellt für Festsetzungen in Bebauungsplänen keine Vorgabe dar. In Abwägung des privaten Belangs einer möglichen Wertminderung des Grundstücks mit den oben aufgeführten öffentlichen Belangen wird der Anregung, für das Allgemeine Wohngebiet eine höhere bauliche Dichte festzusetzen, nicht entsprochen.

Stellungnahme: Die Möglichkeit eines turmartig erhöhten Baukörpers am Standort des früheren Cöllnischen Rathauses wird abgelehnt.

Abwägung: Dem Bebauungsplan liegt für den Bereich des Cöllnischen Rathauses eine abgestimmte Bebauungskonzeption zu Grunde. Diese sieht im Eckbereich Breite Straße / Gertraudenstraße einen räumlich eng begrenzten achtgeschossigen Gebäudeteil vor. Begründet wird dieser Bau mit der besonderen städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich zweier wichtiger Altstadtstraßen. Die Aufweitung des Mühlendamms zum seit dem 13. Jahrhundert hier bestehenden Cöllnischen Fischmarkt soll durch die Neubebauung unter Bezugnahme auf den früheren Turm des Cöllnischen Rathauses wieder einen markanten, von weither wahrnehmbaren und sich von der übrigen Bebauung abhebenden Bezugspunkt erhalten.

Stellungnahme: Die flächenhaft gleichen Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen werden dem historischen Charakter Alt-Cöllns nicht gerecht und widersprechen dem Ziel, ein „urbanes Stadtquartier“ zu schaffen.
Abwägung: Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Höhenvorgaben, sondern setzt maximale Oberkanten für Gebäude fest, die nicht überschritten, wohl aber unterschritten werden dürfen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass alle Gebäude die gleiche Höhe aufweisen werden. Eine Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ist jedoch erforderlich, um eine ausreichende Belichtung entlang der Straßen und Höfe sowie die städtebauliche Verträglichkeit mit der denkmalgeschützten Bebauung sicherzustellen.

Petriplatz, Neubau Petrikirche

Stellungnahmen: Eine große Zahl von Einwendern fordert einen Kirchenneubau auf dem Petriplatz. Dazu wird vielfach die Ausweisung eines Baufeldes in der Größe und Lage der letzten Petrikirche gefordert, von einigen Einwendern auch eine originalgetreue Rekonstruktion. Andere Einwender fordern ein ggf. auch kleineres Gebäude, das die seelsorgerische Kontinuität an diesem Standort verdeutlicht. Ein Einwender lehnt einen Kirchenneubau ab.
Stellungnahme: Vor den abschließenden bauleitplanerischen Festlegungen soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, bei dem das Thema einer Kirche an einer Verkehrsstraße zur Entwurfsaufgabe gemacht wird.
Abwägung: Der Bebauungsplan setzt künftig auf Grundlage der Ergebnisse eines Wettbewerbsverfahrens eine Sondergebietsfläche „Religiöses Zentrum“ und Baugrenzen für den Bau eines solchen interreligiösen Begegnungszentrums mit einem 44,5 m hohen Turmbau fest und berücksichtigt somit die kirchlichen Planungen im Bereich des Petriplatzes. Das geplante Gebäude wird weitgehend auf den Fundamenten der alten Petrikirche errichtet werden. Ein unterirrisches Geschoss unterhalb der angrenzenden Platzfläche wird die übrigen archäologischen Funde sichern, sichtbar und zugänglich machen.
Ein Wiederaufbau genau in den äußeren Dimensionen der letzten Petrikirche ist mit dem Ziel der Sicherung der Fundamente der Cöllnischen Lateinschule im Rahmen eines historischen Besucherzentrums nicht vereinbar, da der notwendige Abstand nicht gewährleistet wäre (zum Zeitpunkt des Kirchenneubaus 1847 war der Standort der Lateinschule bereits seit längerer Zeit unbebaut). Für die Wohnbebauung an der Scharrenstraße würden sich erhebliche Probleme der Belichtung und Verschattung ergeben, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen könnten nicht eingehalten werden. Außerdem wären die verkehrlichen Ziele für die Gertraudenstraße (Anzahl der Fahrstreifen, Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper, Radweg) nicht mehr umsetzbar, da der alte Kirchengrundriss weit in das vorgesehene Straßenprofil hineinragt.
Stellungnahme: Die Attraktivität des Petriplatzes ist nicht von „archäologischen Fenstern“ zu erwarten, sondern vom urbanen Leben, das seine Randbebauung mit sich bringt. Hierzu gehören öffentliche Gebäude, die neue Petrikirche und der Nachfolgebau des alten Rathauses. Ein multifunktionales „Investment“ wäre an diesem Ort zu wenig.
Abwägung: Der Bebauungsplan ermöglicht eine hohe bauliche Dichte, trifft Festsetzungen, die mit einem Ausstellungs- und Besucherzentrum und einem Kultur- und Religionshaus eine öffentliche Nutzung an den Platz bringen und darüber hinaus eine Nutzungsmischung mit einem hohen Kerngebietsanteil gewährleisten und sichert die öffentliche Nutzung der Platzfläche selbst als „Fußgängerbereich“. Hiermit leistet der Bebauungsplan seinen Beitrag zur künftigen Belebung des Stadtquartiers und des Petriplatzes.

Breite der Gertraudenstraße / Straßenbahn

Stellungnahmen: In einer Vielzahl von Stellungnahmen wird die im Bebauungsplan vorgesehene Breite der Gertraudenstraße kritisiert: Die Planung müsse vielmehr davon ausgehen, dass der Innenstadtverkehr abnimmt./ Es wird befürchtet, dass der Verkehr den Straßenraum auch zukünftig stark beeinträchtigen wird./ Insbesondere der Petriplatz werde übermäßig beschnitten und damit ein Neubau der Petrikirche in ihren früheren Dimensionen verhindert./ Die Weiterführung in dieser Breite werde auch die alte Gertraudenbrücke und den Spittelmarkt stark beeinträchtigen./
Auf überzogene Kapazitätsvorgaben und auf ein durchgängig einheitliches Profil sollte verzichtet werden, notwendig sei vielmehr die Wiederherstellung einer historisch und stadträumlich begründeten Sequenz unterschiedlicher Räume bei der Durchquerung des historischen Zentrums zwischen Grauem Kloster, Molkenmarkt und Spittelmarkt./ Die Gertraudenstraße sollte deshalb in stärkerem Maße zurückgebaut werden./ Sie sollte einem Straßenraum weichen, der die angrenzenden Quartiere verbindet und auf den Fußgänger zugeschnitten ist./ Hier wäre eine ganz kleine Stadtstraße mit Tempo 10 richtig./ Anstelle von drei Fahrstreifen je Richtung wären ein oder zwei Fahrstreifen wesentlich stadtverträglicher./
Weiterhin wird angeregt, auf den breiten Mittelstreifen, der für eine Straßenbahntrasse freigehalten werden soll, zu verzichten; die Straßenbahn lasse sich auch in die Fahrbahn integrieren, ihr könne durch eine intelligente Ampelschaltung der Vorrang eingeräumt werden./ Ein Rasengleis in der Altstadt sei ein Schildbürgerstreich./ Die Straßenbahn sei wegen der parallel verlaufenden U-Bahn überflüssig.
In einer Stellungnahme werden die Anlage breiter grüner Mittelstreifen und die Verbreiterung der Gehwege gefordert.
Abwägung: Aus städtebaulichen Gründen (Wiederherstellung historischer Zusammenhänge, Wohn- und Arbeitsruhe, Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Freiräume, Vernetzung der Quartiere etc.) wäre ein Straßenzug mit einem oder zwei Fahrstreifen je Richtung und damit einem gegenüber der jetzigen Planung deutlich reduzierten Querschnitt sicherlich zu bevorzugen. Der Bebauungsplan hat diese Ziele jedoch mit anderen Belangen abzuwägen. Hierzu zählen auch die Anforderungen des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs. Danach soll der Straßenzug zwischen Leipziger Straße und Alexanderplatz einschließlich der Gertraudenstraße auch künftig einen Anteil an Durchgangsverkehr aufnehmen und in seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit nicht wesentlich eingeschränkt werden. Bis zur geplanten Abstufung ist ferner die Funktion als Bundesstraße zu berücksichtigen.
Hinzu kommen die Anforderungen der geplanten Straßenbahnlinie Alexanderplatz-Kulturforum, die im Bereich eines separaten Mittelstreifens verlaufen soll, der u.a. die Haltestelleninseln aufnimmt. Der Ausbau mit eigenem Gleiskörper ist Bestandteil der geplanten Verbesserungen für den öffentlichen Nahverkehr. Ein eigenständiger Gleiskörper gilt als grundlegende Voraussetzung für eine staufreie Einbindung und damit wesentliche Beschleunigung der Straßenbahn.
In Abwägung dieser Gesichtspunkte wird eine Reduzierung der Straßenbreite über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinaus abgelehnt. Die Aufteilung dieses Straßenquerschnitts ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Sonstige verkehrliche Belange

Stellungnahme: Die Reduzierung der Breiten Straße dürfte zu erheblichen Verkehrsstaus führen.
Abwägung: Im Vorfeld des 2009 erfolgten Straßenbaus wurden dessen voraussichtliche Auswirkungen geprüft. Da die zweistreifige Fahrbahn der Französischen Straße und die begrenzte Durchlassfähigkeit des Knotens Französische Straße / Friedrichstraße die mögliche Verkehrsbelastung des gesamten Straßenzuges begrenzen, ließe sich der Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrstreifen in der Breiten Straße nicht entscheidend verbessern. Bei einer festgesetzten Straßenbreite von 29,3 m lassen sich Anpassungen im Detail (z.B. Verlängerung des Fahrstreifens für Linksabbieger) bei Bedarf durch straßenverkehrsbehördliche Anordnung

SenStadtUm

umsetzen; die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahmen: Die vorhandenen Parkplätze, besonders bei „Ereignissen“ in der Nähe, reichen nicht aus./ Die Reduzierung der Stellplätze sei nicht vertretbar. Stellplätze sind ein Teil der Wohnqualität, die für die Anwohner gemindert wird./ Die öffentlichen Parkplätze im Bereich des Petriplatzes sollten erhalten werden./ In Anbetracht der zukünftigen Entwicklung einer modernen Großstadt sei die Umwandlung von Straßenland in Bauland fragwürdig./ Die Reduzierung der im Gebiet vorhandenen Stellflächen für Autos sei auch deshalb unverständlich, weil durch die Schaffung weiterer Büroflächen der Parkdruck noch erhöht werde./ Die Schaffung von privaten Stellplätzen im Blockinnenbereich zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird abgelehnt (Grünbestand, mehrere Eigentümer).
Abwägung: Öffentliche Parkstände sind in den Straßenräumen des Plangebietes weiterhin in begrenztem Umfang möglich und sind in den auf der Grundlage des Bebauungsplans vorgesehenen Straßenumbaumaßnahmen auch vorgesehen bzw. bereits realisiert. Angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und in Abwägung mit den Planungszielen (Schaffung eines Stadtplatzes mit „Archäologischem Fenster“, Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung, Wiederherstellung des Stadtzusammenhangs entlang der Gertraudenstraße), die nur bei Umnutzung der beiden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandenen, inzwischen beseitigten öffentlich zugänglichen Parkplätze umsetzbar sind, wird – wie in anderen Innenstadtgebieten auch – in Kauf genommen, dass der möglichen Nachfrage nicht voll entsprochen werden kann. Dies gilt auch für besondere „Ereignisse“ wie den Weihnachtsmarkt am Fernsehturm, für die eine Parkplatzreserve im öffentlichen Straßenraum stadtwirtschaftlich nicht gerechtfertigt werden kann. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Festsetzungen, die solche „Ereignisse“ speziell ermöglichen oder ihre Wahrscheinlichkeit erhöhen würden.
Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, im öffentlichen Raum Parkstände für die privaten Anlieger bereitzustellen. Der Plan geht vielmehr davon aus, dass der Stellplatzbedarf der Neubebauung auf den privaten Grundstücken abgedeckt wird und insofern eine Verschärfung der Stellplatzsituation vermieden werden kann. Zu privaten Stellplätzen im Innenhof der Bestandsbebauung trifft der Bebauungsplan keine Regelungen.

Stellungnahme: Die Fußgängerpassage durch den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße sollte (u.a. wegen Funktionslosigkeit und möglicher Störungen des Wohnens) entfallen./ Die Passage ist kritisch zu bewerten, da hierdurch eine Segregation zwischen einzelnen Benutzergruppen stattfindet. Auch gibt es keine schlüssige Begründung, warum der „Verkehrsweg“ von der Breiten Straße zum Kaufhaus Hertzog städtebaulich so ausgerichtet wurde.
Stellungnahme: Die Durchwegung des Blocks sollte nicht maßstabsgenau eingezeichnet, sondern nur textlich festgesetzt werden.
Die Blockdurchwegung dient u.a. der Erschließung von Flächen im Innenbereich dieses ungewöhnlich tiefen Baublocks. Sie soll zugleich eine attraktive verkehrsfreie Verbindung zwischen dem zukünftigen Humboldtforum und dem Petriplatz mit dem geplanten historischen Besucherzentrum ermöglichen. Wohnungen entlang der Passage können durchweg auch zu den ruhigen Blockinnenbereichen hin ausgerichtete Räume erhalten. Eine zeitgerechte und gestalterisch attraktive Herstellung kann nur bei einer Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt werden. Auch eine Ungleichbehandlung unterschiedlicher Nutzergruppen wird dadurch vermieden. Die Lage einer öffentlichen Verkehrsfläche kann im Bebauungsplan nicht offen gehalten werden.

Stellungnahme: Die kleineren Straßen des Plangebiets sollten zu Einbahnstraßen umgestaltet/ komplett verkehrsberuhigt werden.
Abwägung: Der Bebauungsplan setzt lediglich die für den öffentlichen Verkehr erforderlichen Flächen als Straßenverkehrsflächen fest. Er trifft keine Regelungen zur Straßenraumaufteilung oder zur künftigen Verkehrsregelung. Die dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende Konzeption geht jedoch grundsätzlich davon aus, dass die Straßen nicht als Einbahnstraßen

genutzt werden, da diese i.d.R. den Verkehr beschleunigen und durch die Notwendigkeit von Umwegfahrten zusätzlichen Verkehr erzeugen. Durch Reduzierung der Fahrbahnquerschnitte soll auch eine Beruhigung des Verkehrs erreicht werden, eine Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ soll in der Innenstadt jedoch Sondersituationen wie der Uferstraße und der Kleinen Gertraudenstraße vorbehalten bleiben.

Stellungnahme: In der Gertraudenstraße ist eine eindeutige Trennung zwischen Fuß- und Radweg vorzunehmen./ Es sollten eine Fahrradspur und Platz für Fahrradständer vorgesehen werden./ Ein Radweg in einer Arkade ist unsinnig.
Abwägung: Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Straßenraumaufteilung (siehe textliche Festsetzung Nr. 16). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenraumkonzeption sieht jedoch die Anlage von beidseitigen Radwegen in den Seitenräumen vor, die von den Fußgängerflächen deutlich getrennt sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so bemessen, dass dafür sowie für Fahrradständer ausreichend Platz zur Verfügung steht. Die Führung des Radweges in einer Arkade ist für einen 12 m langen Abschnitt an der Nordostseite des Petriplatzes vorgesehen, um dort die Fundamente der historischen Ratswaage in die Platzgestaltung einbeziehen zu können.

Stellungnahme: Arkaden zerstören die Sichtbeziehungen für Fußgänger, führen dadurch zu Unfällen und erhöhen außerdem die Lärmbelastung.
Abwägung: Arkaden sind ein in der Berliner Innenstadt bereits mehrfach bewährtes Gestaltungselement, das sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht positive Wirkungen entfalten kann. Voraussetzung hierfür ist, dass die Arkaden eine ausreichende Breite und Höhe haben. Dazu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Eine Erhöhung der Lärmbelastung ist damit nicht verbunden.

Denkmalschutz

Stellungnahme: Für den Erhalt des Hertzog-Gebäudes ist eine schnelle Lösung erforderlich, denn Leerstand beschädigt.
Abwägung: Der Bebauungsplan ermöglicht für das Gebäude ein breites Nutzungsspektrum sowie rückwärtige Erweiterungsflächen, und schafft damit die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich denkmalverträgliche Nachnutzung.

Grünflächen, Baumerhalt und Baumpflanzungen

Stellungnahme: Der in den vergangenen 50 Jahren entstandene Grünbestand stellt einen Wert dar, der an vielen Stellen zu leichtfertig in Frage gestellt bzw. aufgegeben wird. Die vorgesehenen Baumpflanzungen können die städtebaulichen und wirtschaftlichen Qualitäten der bereits 40jährigen Bäume nicht ausgleichen, die zudem eine erheblich höhere Aufenthaltsqualität gewähren als ein paar verteilte Straßenbäume.
Abwägung: Der Grünbestand im Plangebiet beschränkte sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auf die Bäume entlang der Westseite der Breiten Straße und auf eine schmale Rahmeneingrünung der Parkplätze an der Gertraudenstraße, die inzwischen weitgehend beseitigt wurde, um die archäologischen Grabungen im Umfeld der früheren Petrikirche zu ermöglichen. Die Wiederherstellung eines städtebaulichen Kontextes und einer vielfältigen Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens im Kern der historischen Innenstadt wird hier höher gewichtet als der Erhalt einiger Bäume in unverhältnismäßig aufgeweiteten Stadträumen. Durch Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen konnte ein Ausgleich geschaffen werden (Neupflanzungen in der Breiten Straße, der Brüderstraße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse, der Kleinen Gertraudenstraße und an der Friedrichsgracht). In Verbindung mit der gleichzeitigen Verbreiterung der Seitenräume wurde dadurch die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in den neu gestalteten Straßen deutlich verbessert.

Stellungnahme: Mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs dürften im Plangebiet ca. 1.000 Menschen wohnen. Bei einem Grünflächenbedarf von 6 m^2 je Einwohner wird eine

SenStadtUm

Gesamtfläche von 6.000 Quadratmeter benötigt. Dem steht im Plangebiet kein Angebot an öffentlichen Parkanlagen gegenüber. Weiterhin besteht ein Bedarf an einer Spielplatzfläche von ca. 1.300 m^2. Zurzeit sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden und geplant.
Abwägung: Bei Realisierung der Planung wird ein Zuwachs auf etwa 850 Einwohner erwartet. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen lässt sich im innerstädtischen Bereich nur mit Einschränkungen abdecken. Im vorliegenden Fall kann die Naherholungsfunktion in begrenztem Umfang durch die teilweise Ausgestaltung des vor Beginn der Planung ausschließlich als Parkplatz genutzten Petriplatzes als Fußgängerbereich (bzw. Stadtplatz) und der Uferstraße am Spreekanal als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich übernommen werden. Im Übrigen muss die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte, neu gestaltete Freifläche nördlich des Spittelmarktes sowie auf die im Südosten und Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich anschließenden Grünflächen und Uferwege am Rand der Fischerinsel. Fußläufig erreichbar sind außerdem der Köllnische Park sowie die Grünflächen auf dem Marx-Engels-Forum. Insgesamt wird damit eine angesichts der Lage im Kernbereich der Innenstadt noch akzeptable Ausstattung mit wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten erreicht.
Im Plangebiet sind aufgrund der Bestandsnutzung, der starken Verkehrs- und Immissionsbelastung, sowie der Bodendenkmale, die sichtbar gemacht werden sollen, keine geeigneten Flächen für öffentliche Spielplätze verfügbar. Private Angebote können im Bereich des weiträumigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebietes eingeordnet werden, dort ggf. auf dem zu begrünenden Dach eines zulässigen ersten Vollgeschosses. Im Übrigen muss auch hier die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte und ohne Überquerung einer Hauptverkehrsstraße erreichbare, neu gestaltete Freifläche mit Kinderspielplatz nördlich des Spittelmarktes sowie auf die Spielplätze im Bereich der Fischerinsel.

Stellungnahme: Es wird in Frage gestellt, ob es nötig ist, im Zuge der Wiederherstellung der westlichen Bebauungskante der Breiten Straße die inzwischen über 40 Jahre alte doppelte Platanenreihe zu fällen, oder ob die Möglichkeit besteht, einige Bäume in die neue Struktur zu integrieren und dafür auf die Ausbildung einer Blockkante in Teilen zu verzichten.
Abwägung: Ein (vollständiger oder teilweiser) Erhalt der Platanen hätte zur Folge gehabt, dass die angestrebte Reduzierung der Breiten Straße und eine durchlaufende bauliche Fassung des Straßenraumes in Anlehnung an die historische Situation nicht umgesetzt werden könnte. Auch das städtebauliche Ziel, durch Gewinn zusätzlicher Bauflächen eine Wohnnutzung im westlich anschließenden Block zu gewährleisten, wäre nicht mehr umsetzbar. Diese Ziele werden hier stärker gewichtet als der Erhalt der vorhandenen Bäume. Die Nachpflanzung zumindest einer einzelnen Baumreihe wurde bereits durchgeführt, weitere Baumpflanzungen wurden in den Straßenräumen der unmittelbaren Umgebung durchgeführt.

Stellungnahme: Warum nicht Bäume im Hof anstatt begrünter Fassaden entlang der Fußgängerpassage?
Abwägung: Baumpflanzungen sind im Fußgängerbereich vorgesehen. Da die Möglichkeiten für weitere Baumpflanzungen begrenzt sind, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung vor, die u.a. als „ausgleichende Maßnahmen“ dazu beitragen sollen, die stadtklimatischen Auswirkungen einer verdichteten Bebauung zu mindern.

Senatsfassung

Weitere Umweltbelange

Stellungnahme: Die enge Bebauung behindert die Belüftung der Stadt.
Abwägung: Die Breite der Straßenräume gewährleistet zusammen mit den Freiräumen von Spree und Spreekanal eine gute Durchlüftung der Stadt. Vorhandene Luftaustauschbeziehungen werden nicht unterbrochen.

Gestaltung

Stellungnahme: Es wird eine städtebauliche Entwicklung in dem genannten Bereich gefordert, die sich am historischen Vorbild orientiert. Die künftigen Gebäude sollten Sattel-, Walm- oder Pultdächer/ nur geneigte Dächer/ auch rote Dächer erhalten, die Fassaden vertikal gegliedert und abwechslungsreich gestaltet werden. Dabei sollte auf die alte Architektur Rücksicht genommen werden./ Eine „Kastenarchitektur" wird abgelehnt.
Stellungnahme: Für Neubauten im mittelalterlichen Stadtkern bedarf es einer Gestaltungssatzung, welche mindestens Materialien, Geschossgliederungen (Sockel!), senkrechte Fensterformate und die Begrenzung von Glasflächen in der Fassade regelt bzw. sicherstellt.
Abwägung: Mit dem Bebauungsplan soll die Umsetzung einer städtebaulichen Konzeption ermöglicht werden, die auf die historische Situation Bezug nimmt, ohne diese zu rekonstruieren. Der Bebauungsplan trifft deshalb Festsetzungen zu einem generellen städtebaulichen Rahmen (Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Oberkanten baulicher Anlagen, Zurücksetzung des sechsten Vollgeschosses, Begrenzung von Dachaufbauten). Geneigte Dächer werden nicht ausgeschlossen. Angemessene Lösungen für Fassadengestaltung und Dachformen sollen im Rahmen von Konzepten für die einzelnen Grundstücke entwickelt werden. Ziel ist es, eine Vielfalt unterschiedlicher gestalterischer Lösungen traditioneller und moderner Prägung zu ermöglichen und nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan einen bestimmten Gestaltungsstil zu verordnen und dadurch die Baufreiheit unvertretbar einzuschränken. Im engeren Umfeld der denkmalbeschützten Bebauung greift der Umgebungsschutz gemäß § 10 des Berliner Denkmalschutzgesetzes, so dass Beeinträchtigungen der Denkmale vermieden werden.

Stellungnahme: Der Neubau im Kerngebiet MK_4 nimmt nicht die alte Kubatur des Cöllnischen Rathauses auf, der Portikus zur Breiten Straße ist bedenklich, die Außenwirkung (vor allem der Fassadenentwurf) sollte im Rahmen eines Wettbewerbs zur Diskussion gestellt werden.
Abwägung: Die Fläche des früheren Cöllnischen Rathauses ist heute zu großen Teilen Straßenverkehrsfläche, deren Inanspruchnahme aus verkehrlichen Gründen sowie wegen der Lage einer übergeordneten, nur mit sehr hohem Kostenaufwand zu verlegenden Fernwärmeleitung nicht möglich ist. Die frühere Kubatur ist aus diesem Grund nicht am authentischen Ort wiederherstellbar. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigten Ansichten und Schnitte dienten lediglich einer Visualisierung der städtebaulichen Ziele. Ein Wettbewerbsverfahren wurde inzwischen durchgeführt.

Stellungnahme: Das haushohe Wandbild von Walter Womacka am ehemaligen DDR-Bauministerium sollte in den Neubau integriert werden oder man sollte es in eine Ausstellung über Baukunst bringen. Zumindest ist eine Abnahme und Sicherung vorzunehmen.
Abwägung: Fassadengestaltung bzw. Denkmalschutz von Wandbildern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Das Wandbild wurde jedoch inzwischen abgenommen und gesichert.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurde ein Sondergebiet „Bet- und Lehrhaus" in den Bebauungsplan aufgenommen, das den Bau eines sakralen Gebäudes am Standort der früheren Petrikirche ermöglicht. Weitere Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes ergaben sich nach Abwägung der Anregungen nicht. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise, die sich auf Formulierungen der Auslegungsbegründung bezogen; wurden - soweit zutreffend - in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. Stellungnahmen, die nicht den Gegen-

SenStadtUm

stand des Bebauungsplans betreffen bzw. keinerlei Bezug zu den Aufgaben und Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung haben, sind hier nicht wiedergegeben worden.

Erneute Einholung von Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden mit Schreiben vom 18. September 2009 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut eingeholt.
Bis zum 21. Dezember 2009 gingen insgesamt 30 Rückäußerungen ein, von denen 26 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Stellungnahmen, die eine Änderung der Planinhalte zum Gegenstand hatten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Stellungnahme der Vattenfall AG: Der Abstand zwischen der vorhandenen Fernwärmetrasse in der Breiten Straße und dem Baugebiet MK_4 von etwa 2,0 m wird als zu gering erachtet.
Abwägung: Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit der Fernwärmetrasse wurde auf einem Abstimmungstermin zwischen der Vattenfall AG und der DSK als Entwicklungsträger am 2. Dezember 2009 nachträglich bestätigt.

Stellungnahme des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung: Die Gebäude im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf "Hochschule, Bibliothek, Landesarchiv" befinden sich in unmittelbarer Umgebung des geplanten Humboldt-Forums. Die Nordfassade des Gebäudekomplexes bildet das Gegenüber des zukünftigen Schlossbaukörpers. Da dessen Lebensdauer über einen sehr langen Zeitraum zu betrachten ist, muss davon ausgegangen werden, dass es im Bereich der genannten Fläche für den Gemeinbedarf auch zu einem Totalverlust, einer Umnutzung und einer damit verbundenen Neubebauung des Grundstückes kommen kann. Es wird deshalb angeregt, für diese Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan Gebäudehöhen festzusetzen, die der heutigen Höhenentwicklung entsprechen, um eine höhere Bebauung der Fläche für den Gemeinbedarf generell auszuschließen.
Abwägung: Auch in dem sehr unwahrscheinlichen Fall einer Neubebauung bestehen durch die denkmalrechtlichen Bestimmungen (u.a. Umgebungsschutz) und den Tatbestand, dass sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin befinden, ausreichende Möglichkeiten, auf eine angemessene Höhenentwicklung Einfluss zu nehmen. Innerhalb des Gebäudekomplexes gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Bestandshöhen, die im Einzelnen vermessungsmäßig nicht erfasst sind, und deren Bedeutung für den Denkmalkomplex und für den Baukörper des geplanten Humboldt-Forums unterschiedlich zu bewerten ist. Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht gefolgt.

Stellungnahme des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und der Stiftung Preußischer Kulturbesitz: Die vorhandene unterirdische Verbindung zwischen dem Marstall und dem ehemaligem Palast der Republik soll gesichert und in die Planung des Humboldt-Forums integriert werden. Sie soll insbesondere den Mitarbeitern der Zentral- und Landesbibliothek zugänglich gemacht werden. Da sich der Tunnel im Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen I-218 und I-219 befindet, besteht die Notwendigkeit, in beide Bebauungspläne die Festsetzung einer unterirdischen Verbindung, die mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer des Humboldt-Forums zu belasten ist, aufzunehmen.
Abwägung: Der Anregung wird gefolgt: In Abstimmung mit dem Bebauungsplan I-219 wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem (unterirdischen) Gehrecht zugunsten der Nutzer der durch den Tunnel verbundenen Gebäude zu belasten ist. Die Darstellung erfolgt auf einem Deckblatt, die von der Änderung betroffenen Behörden wurden beteiligt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich.

SenStadtUm

Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes: Die Sicherung eines öffentlichen Leitungsrechtes auf der Mühlendammbrücke ist überflüssig. Über die Kreuzungsvorschrift sind Wasserstraße und Straße miteinander verbunden. In öffentlichen Straßen und Wasserstraßen ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung von Leitungstrassen nicht erforderlich.
Abwägung: Der Stellungnahme wird im Interesse einer berlineinheitlichen Darstellungssystematik nicht gefolgt (s. Handbuch Verbindliche Bauleitplanung).

Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes: In der Begründung findet sich kein Hinweis, warum bzw. wie die nachrichtlich übernommene Bundeswasserstraße in den B-Plan eingebunden werden soll/ muss. Die Wasserfläche und die Mühlendammbrücke sollten deshalb aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, zumal eine Überbauung der Wasserstraße nicht mehr beabsichtigt und durch die WSV abgelehnt wird.
Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wasserfläche liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“, für den gemäß § 166 Abs. 1 BauGB ein Planerfordernis besteht. Durch die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße werden Belange der WSV nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Berlin: Nach Durchbindung der Französischen Straße wird die Verbindung über die Breite Straße als zusätzliche Ost-West-Verbindung eine Entlastungsfunktion für die zeitweise überlastete Leipziger Straße übernehmen. Hinzu kommt, dass die Breite Straße die Haupterschließung für das Humboldtforum sein wird, das in bedeutendem Maße Ver- und Entsorgungsverkehr, Reisebusverkehr, Taxi- und Privat-Pkw-Verkehr und auch Radverkehr induzieren wird. Insofern wird der Einschätzung widersprochen, dass eine Beibehaltung der Vierstreifigkeit keinen Kapazitätsgewinn in der Breiten Straße schaffen würde. Es wird bemängelt, dass diese zusätzlichen Anforderungen an die Breite Straße im B-Plan nicht berücksichtigt wurden und angeregt, deren Auswirkungen zu begutachten. Dazu gehöre auch eine Verkehrszählung vor und nach Öffnung der Französischen Straße. Es sei sicherzustellen, dass der mit den Eigentümern des Hauses der Deutschen Wirtschaft getroffene Kompromiss zum ruhenden Verkehr im Straßenraum der Breiten Straße gewährleistet ist. Durch die künftig steigende Verkehrsbelastung und den stark verengten Straßenraum sei zu erwarten, dass künftig in der Breite Straße dauerhaft Stauungen herrschen und die Emissionsbelastung mit Lärm und Schadstoffen die Grenzwerte überschreiten werden. Negative Auswirkungen entstünden insbesondere durch die Reduktion des Linksabbiegerfahrstreifens aus der Breite Straße in den Mühlendamm.
Abwägung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem 2009 abgeschlossenen Straßenumbau. Im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme wurden deren voraussichtliche Auswirkungen geprüft. Da die zweistreifige Fahrbahn der Französischen Straße und die begrenzte Durchlassfähigkeit des Knotens Französische Straße / Friedrichstraße die mögliche Verkehrsbelastung des gesamten Straßenzuges begrenzen, ließe sich der Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrstreifen in der Breiten Straße nicht entscheidend verbessern. Bei einer festgesetzten Straßenbreite von 29,3 m lassen sich Anpassungen im Detail (z.B. Verlängerung des Fahrstreifens für Linksabbieger) bei Bedarf durch straßenverkehrsbehördliche Anordnung umsetzen; die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine zusätzliche Untersuchung der diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen ist daher für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Berlin: Es wird kritisiert, dass gegenüber den bisherigen Entwürfen die neue Bebauung an der Breiten Straße von 5 auf 6 Vollgeschosse erhöht wurde. Daraus ergeben sich negative Effekte auf die Lichtverhältnisse und die Immissionsbelastung des gegenüberliegenden Hauses der Deutschen Wirtschaft.
Abwägung: Die Bebauung westlich der Breiten Straße wird zum Haus der Wirtschaft einen Abstand von mindestens 29,3 m haben. Dies ist für einen innerstädtischen Bereich mehr als ausreichend. Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstände werden eingehalten. Überdies ist das sechste Vollgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden, so dass gegenüber dem bisherigen Entwurf nur eine minimale Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse möglich ist.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Berlin: Der Bebauungsplan darf keine Vorfestlegungen zugunsten einer Straßenbahn durch Eintragung einer „in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse“ im Verlauf der Gertrauden- und Leipziger Straße treffen, sondern muss sich an der Darstellung des FNP orientieren.
Abwägung: Der Hinweis im Bebauungsplan dient dem besseren Verständnis und stellt keine Vorfestlegung dar; die Festlegung der Trasse erfordert ein gesondertes Planfeststellungsverfahren. Der Flächennutzungsplan stellt aus darstellungssystematischen Gründen weder Hauptverkehrsstraßen in der Innenstadt noch Straßenbahntrassen dar.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. X OI: 1. Die Mühlendambrücke ist mit einer Kreuzsignatur zu versehen. 2. Die Linie DEF kann keine Straßenbegrenzungslinie sein, da die Straße über die Brücke geführt wird.
Abwägung: Die Kreuzsignatur wird auf einem Deckblatt zur Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle und keine inhaltliche Änderung. Die Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie im Übergang zum Brückenbauwerk wird im Sinne einer berlinweit einheitlichen Darstellungssystematik beibehalten.

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin: Das Baudenkmal „Mühlendammschleuse“ sollte aufgenommen werden. Auf unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale sollte hingewiesen werden. Bei dem Denkmalbereich Nr. 09011245 an der Friedrichsgracht handelt es sich um *einen* Denkmalbereich, der in der Planzeichnung jedoch in zwei Denkmalbereichen dargestellt ist.
Abwägung: Den Anregungen wird gefolgt. Das Baudenkmal „Mühlendammschleuse“ wird in Begründung und Planzeichnung ergänzt. Auf in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegende Baudenkmale und auf das Gartendenkmal „Garten und Vorplatz des Staatsratsgebäudes“ wird in der Begründung hingewiesen. Die nachrichtliche Darstellung des Denkmalbereichs wird entsprechend der Denkmalliste korrigiert.

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin: Auf der Planzeichnung sollte eine nachrichtliche Übernahme in Textform unter kompletter Nennung der Bau- und Bodendenkmale sowie des Denkmalbereichs erfolgen.
Abwägung: Dies ist bei Bebauungsplänen im Land Berlin nicht üblich. Die Übernahme erfolgt durch Symbol bzw. Abgrenzung, weitere Angaben enthält die Begründung.

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin: Die textliche Festsetzung Nr. 30 „Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht können nur ausnahmsweise zugelassen werden“ stellt keine denkmalverträgliche Lösung dar; die Zulässigkeit von Ausnahmen sollte überprüft und ggf. ausgeschlossen werden.
Abwägung: Der Anregung wird gefolgt; aufgrund der Vielzahl der Bau- und Bodendenkmale können die genannten Werbeanlagen im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin: Das Bodendenkmal „Petriplatz“ wird im Ergebnis der archäologischen Grabungen 2007-09 um konstituierende Bestandteile ergänzt, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden und einen inhaltlichen Zusammenhang mit dem bereits eingetragenen Bodendenkmal bilden. Das erweiterte Bodendenkmal sollte als Denkmalbereich mit einem D im Kreis mit Flächensignatur (rot) gekennzeichnet werden.
Abwägung: Das erweiterte Bodendenkmal wurde in seinen äußeren Abgrenzungen in der Planzeichnung gekennzeichnet; die vorgeschlagene Flächensignatur ist mit der Lesbarkeit der Planzeichnung nicht vereinbar. Die Bezeichnung des erweiterten Bodendenkmals wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg/ Schlesische Oberlausitz: Die Errichtung eines kirchlichen Gebäudes innerhalb des durch den Bebauungsplan I-218 gesetzten Rahmens und - ohne nähere Lokalisierung - im Bereich nachgewiesener Grundmauern einer der Petrikirchen sollte im Bebauungsplan ermöglicht werden. Wie einer solchen Option im

SenStadtUm

Spannungsfeld mit den Erfordernissen für die Archäologie Rechnung getragen wird, durch Ausweisung eines Baufeldes, durch eine veränderte Ausweisung der Platzfläche, oder durch eine Bebauungsoption für kirchliche Zwecke ohne eine in die Platzfläche einbeschriebene konkrete Baufeldgrenze, kann nicht Sache der Evangelischen Kirche sein. Eine Baukörperfestsetzung hielten wir für verfehlt. Die Möglichkeit einer grundsätzlichen potentiellen Bebaubarkeit des Petriplatzes mit einem kirchlichen Gebäude beziehungsweise die Sicherstellung, dass geltendes Bebauungsrecht dieser Bebauungsoption nicht entgegensteht, ist von Landeskirche und St. Petri-St. Marien-Kirchengemeinde getragener Konsens.

Stellungnahme der Evangelischen Kirchengemeinde St. Petri / St. Marien: Wir fordern die Ausweisung eines Baufeldes für den Neubau einer Petrikirche am ursprünglichen Standort der alten Petrikirchen. Wir streben die Planung und Gestaltung einer Petrikirche am ursprünglichen Standort in enger Abstimmung und Kooperation mit den zuständigen kommunalen und kirchlichen Behörden und allen aufgeschlossenen Gruppen der Stadtgesellschaft an. Hier könnte ein sakraler Raum für einen Rat der Religionen entstehen, ein Raum, der für den Stadtfrieden eine wachsende Bedeutung gewinnen wird. Dabei gilt es eine Formensprache zu entwickeln, die diesen Inhalten gerecht wird. In einem Gebäude an diesem Urort Berlins müssen natürlich die archäologischen Funde berücksichtigt und zugänglich gehalten werden. Außerdem muss auf einen würdigen und angemessenen Umgang mit den zahlreichen Skelettfunden geachtet und sollten Erinnerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Damit kann dieser Ort, der den Ursprung Berlins symbolisch markiert und von der über 750jährigen christlich geprägten Geschichte zeugt, neue Bedeutung für das künftige friedliche Zusammenleben in der Stadt gewinnen, nun als Ort der Verständigung der Religionen untereinander und mit den Religionslosen.
Abwägung zu beiden kirchlichen Stellungnahmen: Der Bebauungsplan setzt künftig eine Sondergebietsfläche „Religiöses Zentrum“ und Baugrenzen für den Bau eines geplanten interreligiösen Kultur- und Begegnungszentrums mit einem 44,5 m hohen Turmbau fest und berücksichtigt somit die kirchlichen Planungen im Bereich des Petriplatzes. Das geplante Gebäude wird weitgehend auf den Fundamenten der alten Petrikirche errichtet werden. Ein unteririsches Geschoss unterhalb der angrenzenden Platzfläche wird die übrigen archäologischen Funde sichern, sichtbar und zugänglich machen.

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte: Der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Fußgängerbereich“ im Blockinnenbereich wird widersprochen. Stattdessen wird vorgeschlagen, diese Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auszuweisen.
Abwägung: Die Festsetzung wird in „private Verkehrsfläche“ geändert.

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte: Die im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 15724 erfasste Fläche ist in den Begründungstext aufzunehmen. Für die Fläche mit der Nummer 15303 liegt der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor.
Abwägung: Die Fläche 15303 wurde im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen zwischenzeitlich saniert. Die Fläche 15724 wurde in die Begründung aufgenommen. Die Fläche ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut, der Altlastenverdacht ist nicht so konkret, dass eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich wäre.

Stellungnahme des Bezirksamts Mitte: Da die der Dachbegrünung zugesprochene positive Wirkung nur dann erfüllt werden kann, wenn sie auch in einem wesentlichen Umfang realisiert wird, muss ein Mindestanteil an zu begrünender Dachfläche festgesetzt bzw. die Größe von Einrichtungen, die die Verpflichtung zur Dachbegrünung einschränken, begrenzt werden. Um eine entsprechende Präzisierung dieser Festsetzung wird gebeten.
Abwägung: Der Anregung wird gefolgt, indem die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt wird, dass die genannten Ausnahmen für maximal 40 % der Dachfläche in Anspruch genommen werden können.

Genehmigungsexemplar

Stellungnahme des Frauenbeirats bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Problematisch erscheint der geringe Wohnanteil von nur 15 % im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße. Auf die Sicherung eines Wohnanteiles in dem Mischgebiet am Blockrand wurde zugunsten gewerblicher Nutzung verzichtet. Damit kann das Ziel der Stärkung der Wohnnutzung und einer ausgewogenen Nutzungsmischung nicht erreicht werden.
Abwägung: Die Sicherung eines Wohnanteils entlang der Blockränder ergibt sich aus der Festsetzung als Mischgebiet, in dem Wohnen und Gewerbe gleichrangig nebeneinander stehen. Dieser Grundsatz wird hier durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 lediglich insoweit modifiziert, als im Mischgebiet MI_2 ein höherer Wohnanteil gefordert, im Mischgebiet MI_1 in der Erdgeschosszone entlang der Breiten Straße das Wohnen dagegen ausgeschlossen wird. Über das Mischgebiet insgesamt gesehen wird die Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe dadurch nicht in Frage gestellt. Gegenüber der bisherigen reinen Büronutzung wird das Wohnen damit deutlich gestärkt.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde das Plandokument des Bebauungsplans (durch Deckblatt vom 22. Februar 2010) in folgenden Punkten geändert:

1. Einfügung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Vorbereitung eines Gehrechts für die Tunnelverbindung zwischen Marstall und zukünftigem Humboldtforum (in der Fassung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wieder entfallen),
2. Ergänzung der Plangrundlage um den Bestand der vorhandenen Tunnelanlage in diesem Bereich,
3. Ergänzung einer „Kreuzsignatur“ für die Mühlendammbrücke,
4. Nachrichtliche Aufnahme des Baudenkmals „Mühlendammschleuse“,
5. Korrektur der Abgrenzung des Denkmalbereichs Nr. 0901 1245 (Gertraudenstraße/ Friedrichsgracht/ Kleine Gertraudenstraße/ Scharrenstraße).
6. Hervorhebung der in der Planzeichnung schlecht lesbaren Hausnummern und Geschosszahlen der Plangrundlage.

Bei den Punkten 2. bis 6. handelt es sich um redaktionelle Korrekturen. Die Begründung wurde entsprechend geändert.
Mit der Neuaufstellung des Plans wird weiterhin den Anregungen der Kirchengemeinde im Hinblick auf die Ermöglichung eines sakralen Gebäudes am Standort der früheren Petrikirche sowie der Anregung des Bezirksamts Mitte zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Dachflächen stattgegeben.

Senstadt.de

(l) Erneute Beteiligung nach Auslegung

Zur Einfügung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Vorbereitung eines Gehrechts für die Tunnelverbindung zwischen Marstall und zukünftigem Humboldtforum wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt vom 22. Februar 2010 geändert (bei Neuaufstellung des Bebauungsplans wieder entfallen). In dem Deckblatt wurden weiterhin die nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Denkmalbereichs an der Friedrichsgracht korrigiert, die Denkmaleigenschaft der Mühlendammschleuse sowie die Signatur für die Mühlendammbrücke ergänzt und die in der Plangrundlage schlecht lesbaren Hausnummern und Bestands-Geschosszahlen hervorgehoben.
Da die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührte und die Öffentlichkeit nicht betroffen waren, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2, 3 und 4 BauGB die Beteiligung auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2010 über die beabsichtigte Änderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen aufgefordert. Bis zum 11. März 2010 gingen keine Stellungnahmen ein, die Anregungen oder Bedenken zu der vorgesehenen Planänderung zum Gegenstand hatten.

(m) Zweite erneute Beteiligung nach Auslegung

Zur Berücksichtigung von veränderten Planungszielen für die Grundstücke Scharrenstraße 10 und 11, Friedrichsgracht 56 und 58, Sperlingsgasse 1 (Flurstücke 114, 268, 270, 272, 338, 340 und 544) und Brüderstraße 13 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in dem durch die Scharrenstraße, die Breite Straße, die Sperlingsgasse und die Friedrichsgracht begrenzten Baublock durch ein zweites Deckblatt (vom 3. Februar 2011) geändert:
Anstelle der bis dahin im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet in den Blockinnenbereich hinein wurde darin eine Aufstockung um ein Nicht-Vollgeschoss bis zu einer Höhe von 22,5 m ermöglicht, unter der Bedingung, dass Bauteile, deren Oberkante das Maß von 20,0 m über Gehweg überschreitet, um mindestens 1,5 m hinter die straßen- und hofseitigen Baugrenzen zurückzusetzen sind. Damit sollte eine Beeinträchtigung der umliegenden Straßenräume und Freiflächen durch die höheren Bauteile vermieden werden. (Die Aufstockung wurde in den Jahren 2012/13 realisiert).
Im Gegenzug wurden die hofseitigen Baugrenzen an den nördlichen und südlichen Blockrändern an die Bestandssituation angepasst. Die im Bebauungsplanentwurf bis dahin ermöglichte Erweiterung der Randbebauung in den Blockinnenbereich hinein entfiel für den Bauteil entlang der Scharrenstraße vollständig, für den Bauteil entlang der Sperlingsgasse wurde sie auf einen 25,0 m langen und 2,0 m breiten Bereich, in dem Südbalkone ermöglicht werden sollen, eingeschränkt.
Auf dem Grundstück Brüderstraße 10 (Flurstück 115) und im westlich anschließenden Teil des Grundstücks Sperlingsgasse 1 (Flurstück 340) wurde über die bisherigen Festsetzungen hinaus eine 5,0 m tiefe Brandwandbebauung ermöglicht. Durch die Möglichkeit einer Ergänzung um Funktionsräume und Fluchttreppen, die innerhalb der vorhandenen Bebauung („Galgenhaus“) nicht ohne Beeinträchtigung des Denkmalschutzes untergebracht werden können, sollten die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Nachnutzung und den langfristigen Erhalt des Gebäudes im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes verbessert werden. Zugleich ist es Ziel, die den Wohnungen vorgelagerte hohe Brandwand abzudecken. Die für die Ergänzungsbebauung festgesetzte Oberkante von 17,0 m entspricht der Höhe dieser Brandwand.

Da Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt waren, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 3. Februar 2011 über die beabsichtigten Änderungen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen aufgefordert.
Bis zum 21. Februar 2011 ging eine *Stellungnahme der Evangelischen Kirchengemeinde St. Petri / St. Marien* ein. Darin wird auf die besondere Bedeutung der Reste der Altbebauung im Areal um den Petriplatz hingewiesen und diesbezüglich eine besondere „Sorgfaltspflicht“ abgeleitet - diese Bauwerke sollten als städtebauliche Leitbauten für die weitere Gestaltung dienen. Dies werde durch die mit der Planänderung ermöglichte Aufstockung der Nachbarbebauung beiderseits des Pfarrhauses in der Friedrichsgracht nicht ausreichend berücksichtigt. Angesichts der kirchlichen Planungen für das Umfeld des Petriplatzes, unter Einschluss des Pfarrhauses müsse jede bauliche Veränderung in höchster Sensibilität und bezogen auf ihre möglichen Folgewirkungen für den Urort Berlins und die Neuakzentuierung der alten Mitte bedacht werden.
Abwägung:
Der Bebauungsplan begrenzt die Möglichkeit einer Aufstockung der bestehenden Wohnbebauung auf die Höhe der bereits vorhandenen Dachaufbauten und stellt sicher, dass die hinzukommenden Bauteile höchstens zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen und mindestens 1,5 m hinter die Außenwand der Bestandsbebauung zurückgesetzt werden. Sie treten daher vom Straßen- und vom Hofraum aus gesehen hinter der Attika des Bestandsgebäudes kaum in Erscheinung. Aus größerer Entfernung, z.B. von der Gertraudenbrücke aus gesehen, bleibt die neue Gebäudehöhe deutlich unter der Firstlinie des Pfarrhauses, dessen zzt. offen sichtbare seitliche Brandgiebel durch die neuen Dachaufbauten mindestens teilweise abgedeckt werden. Die Einbindung des Pfarrhauses in die Wohnbebauung wird durch die Planänderung somit nicht beeinträchtigt.

Senatsfassung

(n) Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplanentwurf vom 3. September 2009 mit den Deckblättern vom 22. Februar 2010 und 3. Februar 2011 am 9. Juni 2011 zugestimmt. Damit war bei der Prüfung von Vorhaben nunmehr auf der Grundlage § 33 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Dies betraf Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet MI_3 und im Kerngebiet MK_4, (da für die Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück am Petriplatz, Scharrenstraße, Flurstück 737) für die das Vorliegen der Voraussetzungen der Planreife bestätigt wurde.
Der Bebauungsplan konnte jedoch nicht festgesetzt werden, da sich zwischenzeitlich die Planungen für ein Religiöses Zentrum am Standort der früheren Petrikirche soweit konkretisiert hatten, dass in einem weiteren Schritt eine diesbezügliche Änderung der Planungsziele zu prüfen war. Aus dem Änderungserfordernis ergab sich eine Wiederholung von Verfahrensschritten.

(o) Erneute Beteiligung der Behörden

Nach Änderung der Planungsziele wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit neuer Planzeichnung mit Stand vom 7. August 2014 erneut beteiligt. Nach dem Beschluss zur Neueinleitung des Bebauungsplans werden diese Beteiligung sowie auch die vorhergehenden als frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15. August 2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 30. September 2014 gingen 32 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt V B 4:

Stellungnahme: Der Hofbereich im Kerngebiet MK 3.2 sollte eingeschossig überbaubar sein, um den Entwurf für das geplante Archäologische Besucherzentrum umsetzen zu können.
Abwägung: Berücksichtigung der Stellungnahme.

Stellungnahme: Die Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen im Kerngebiet MK 3.2 sollte an die Planungen für das Archäologische Besucherzentrum angepasst werden.
Abwägung: Teilweise Berücksichtigung - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für III Vollgeschosse wird dem Planungsstand entsprechend jetzt auf 11,8 m über Gehweg festgesetzt. Im Übrigen besteht kein Änderungserfordernis, da die Planung innerhalb der Festsetzungen realisierbar ist. Zur Klarstellung wird in der Begründung eine Angabe zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ergänzt.

Stellungnahme: Die Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen im Kerngebiet MK 3.1 sollte an die Planungen für das Archäologische Besucherzentrum angepasst werden.
Abwägung: Keine Berücksichtigung – Das Kerngebiet ist nicht Teil des Besucherzentrums, sondern soll gesondert vermarktet werden. Die Höhenfestsetzungen sind durch die Rücksichtnahme auf die gegenüber gelegene vorhandene Bebauung begründet.
Stellungnahme: Der Abstand zwischen dem Kerngebiet MK 3.1 und dem Sondergebiet ist falsch eingemaßt.
Abwägung: Berücksichtigung, die Maßangabe wird geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B

SenStadtUm

Stellungnahme: Der Petriplatz sollte mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (statt „Stadtplatz“ festgesetzt werden.
Abwägung: Berücksichtigung der Stellungnahme.

Stellungnahme: Zwischen den Arkaden im Sondergebiet und im Kerngebiet $MK_{3.2}$ sollte eine geradlinige Fußgängerführung ermöglicht werden.
Abwägung: Keine Berücksichtigung – die Richtung der Arkaden ist im Sondergebiet durch die Fundamente der früheren Petrikirche bedingt, auf denen der geplante Neubau gegründet werden soll, im Kerngebiet $MK_{3.2}$ durch die künftige Lage der Gertraudenstraße und die zu berücksichtigenden Fundamente der früheren Cöllnischen Lateinschule. Der Versatz zwischen den beiden Arkaden beträgt auf einer Länge von 13,8 m etwa 1,4 m und kann über die dazwischen gelegene öffentliche Verkehrsfläche so vermittelt werden, dass der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme: Die Flächen mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zwischen dem Sondergebiet und dem Kerngebiet $MK_{3.2}$ sollten in der vollen Breite an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.
Abwägung: Berücksichtigung der Stellungnahme.
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31

Stellungnahme: Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Luftbelastung reichen nicht aus, um Gefahren für die menschliche Gesundheit insbesondere auf dem Gehweg sowie im Bereich der Arkaden abzuwenden. Die Grenzwertüberschreitungen werden nicht durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans zu kompensieren sein. Die Bildung einer engen Straßenschlucht sollte deshalb vermieden werden.
Abwägung: Keine Berücksichtigung der Anregung – bei einer Straßenraumbreite von 39,75 m und einer maximal 26 m hohen, nicht durchgehend geschlossenen Randbebauung sind die Merkmale einer „Straßenschlucht“ nicht gegeben. Die Belastungssituation innerhalb von Gebäuden wird durch die Festsetzung Nr. 21 des Bebauungsplans zur Versorgung von Aufenthaltsräumen mit weniger belasteter Frischluft begrenzt. Passanten sind der Belastung nur für einen jeweils kurzen Zeitraum ausgesetzt, Flächen, die sich für einen längeren Aufenthalt im Freien eignen, sind entlang der Gertraudenstraße nicht vorgesehen.

Der Regierende Bürgermeister von Berlin, Senatskanzlei Kulturelle Angelegenheiten V A 5

Stellungnahme: Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sollte von „Hochschule, Bibliothek und Landesarchiv“ in „Hochschule, Bibliothek und Museum“ geändert werden.
Abwägung: Berücksichtigung der Stellungnahme.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Stellungnahme: Es besteht kein Erfordernis, die private Verkehrsfläche im Blockinnenbereich zwischen Brüderstraße und Breite Straße der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Sie sollte als Bauland (ohne öffentliches Gehrecht) festgesetzt werden, oder wenn doch eine öffentliche Nutzbarkeit Planungsziel ist, als öffentliche Verkehrsfläche.
Abwägung: Keine Berücksichtigung der Anregung – Die Festsetzung als private Verkehrsfläche erfolgt, da diese im Wesentlichen der Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke dienen soll. Eine öffentliche Durchwegung des großen Baublocks ist ebenfalls Ziel der Planung, um eine Verbindung von dem Humboldtforum zum Petriplatz zu schaffen, die nicht unmittelbar entlang von Hauptverkehrsstraßen verläuft. Eine solche öffentliche Durchwegung kann über die ohnehin für die Erschließung benötigten Flächen erfolgen und stellt deren Privatnützigkeit nicht in Frage.

Stellungnahme: Gegenüber dem vorangegangenen Bebauungsplanentwurf wird die Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet von 6 auf 5 herabgesetzt. Die Umgebungsbebauung weist überwiegend 6 bis 7 Geschosse auf, so dass wieder 6 Vollgeschosse festgesetzt werden sollten.

SenStadtUm

Abwägung: Berücksichtigung der Stellungnahme – im rückwärtigen Blockteil, der im Eigentum des Bundes liegt, wird die im Entwurf zur Behördenbeteiligung für einen Teilbereich vorgesehene Reduzierung der Geschosszahl zurückgenommen, so dass dort sechs Vollgeschosse zulässig sind.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme: Durch den Bau der Arkade am Gebäude $MK_{3.2}$ würden unsere Anlagen (Mischwasserkanal und Schacht) überbaut werden. Die Anlagen können somit nicht betrieben und nicht instand gesetzt werden. Einer Überbauung stimmen wir nicht zu. Wenn die Arkade gebaut werden soll, sind die Anlagen zu Lasten des Veranlassers umzulegen.
Abwägung: Der Mischwasserkanal wird im Rahmen der Baumaßnahme Archäologisches Besucherzentrum verlegt, eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer Berlin, Deutscher Industrie- und Handelskammertag

Stellungnahme: Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsflächen reicht zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, einschließlich des durch das Humboldtforum induzierten zusätzlichen Verkehrs, sowie zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs nicht aus.
Abwägung: Keine Berücksichtigung – die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen reichen aus, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln; ggf. sinnvolle Anpassungen der Straßenraumaufteilung können innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche erfolgen. Aufgrund der begrenzten Kapazität der Französischen Straße ließe sich der Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrstreifen in der Breiten Straße nicht entscheidend verbessern. Auch im Straßenzug Mühlendamm/ Gertraudenstraße ermöglicht die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bei Bedarf Änderungen der Verkehrsführung zur Entschärfung ggf. festgestellter Probleme.

Stellungnahme: Es ist nicht nachvollziehbar, wieso für das MK_5 eine GFZ von 4,5 mit maximal 7 Vollgeschossen festgelegt werden soll - ohne Aufstockungsmöglichkeit - während auf dem gegenüberliegenden Grundstück ein Turmbauwerk mit einer maximalen Höhe von 44,5 zulässig sein soll. Für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung des Hauses der deutschen Wirtschaft ist weiterhin zu sorgen.
Abwägung: Der Bebauungsplan erlaubt im Kerngebiet MK_5 bereits eine sehr hohe Ausnutzung, die vor allem durch die Bestandsbebauung begründet ist. Die festgesetzte Zahl von Vollgeschossen übertrifft das gegenüberliegende geplante M_1 bereits um zwei Vollgeschosse. Zudem ist die nordwestliche angrenzende Bestandsbebauung ebenfalls niedriger als die Bebauung im MK_5. Die historisch begründeten Turmbauwerke im MK_4 und im SO Bet- und Lehrhaus sind nicht maßgeblich für die Bebauung in der Umgebung. Die Turmbauten halten einen ausreichenden Abstand zum MK_5 ein, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung des Hauses der deutschen Wirtschaft nicht in Frage gestellt wird.

Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes (WSV), Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA)

Stellungnahme: Die vier Flurstücke 346,347,349 und 350 werden für die Unterhaltung der Spree-Oder-Wasserstraße und der Staustufe Mühlendammschleuse benötigt. Die Fläche ist als Wasserstraße gewidmet und sollte im Bebauungsplan als Wasserfläche nachrichtlich übernommen werden.
Abwägung: Berücksichtigung – die (grundbuchlich gesicherte) Überbaubarkeit in den oberen Geschossen wird in einer Nebenzeichnung festgesetzt.

Stellungnahme: Die Wehrgrabenbegrenzung (Mole) ist in weißer Farbe dargestellt. Diese Flächen sind aber notwendige Betriebsflächen der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße und müssen auch in blauer Farbe dargestellt werden.
Abwägung: Keine Berücksichtigung – der Bebauungsplan setzt nicht die Flächen der gewidmeten Bundeswasserstraße fest, sondern tatsächliche Wasserflächen. Die

SenStadtUm

Nichtfestsetzung der Mole widerspricht nicht ihrer Funktion als Betriebsfläche der Bundeswasserstraße.

Stellungnahme: Die B-Planbegrenzung an der südlichen Grenze der Mühlendammbrücke ist zu korrigieren. Die Begrenzung ist an den Widerlagern der Brücke entlang zu führen.
Abwägung: Berücksichtigung der Stellungnahme.

Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme: Die Belange des öffentlichen Fuß- und Radverkehrs sind nicht ausreichend berücksichtigt:

- Die Führung in Arkaden kann zu Konflikten mit - aus dem Gebäude heraustretenden - Personen führen und Angsträume im öffentlichen Raum erzeugen.
- Eine geradlinige Führung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Gertraudenstraße erscheint nicht gesichert.
- Es fehlt die Festlegung einer Mindestbreite für den Fuß- und Radverkehr in den Arkaden.
- Der Zugang zum höherliegenden Stadtplatz muss barrierefrei sein.
- Einer Unterschreitung der Regelbreiten für Fuß- und Radverkehrsanlagen wird nicht zugestimmt.

Abwägung: Teilweise Berücksichtigung der Stellungnahme – der öffentliche Raum im Plangebiet ist zum größten Teil bereits gebaut, die Belange Fuß- und Radverkehrs wurden dabei berücksichtigt, die Aufteilung des Straßenraums ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Führung des Gehwegs in einer Arkade an einer stark befahrenen Straße kann die Trennwirkung zu dieser verstärken und das Sicherheitsgefühl erhöhen. Die Festsetzung einer Mindesthöhe wirkt der Entstehung von Angsträumen entgegen. Einschränkungen durch die Arkadenpfeiler werden durch textliche Festsetzung begrenzt, eine Festsetzung zur Mindestbreite in den Arkaden wird ergänzt. Die Ausrichtung der Arkaden ist im Sondergebiet durch die Fundamente der früheren Petrikirche bedingt, auf denen der geplante Neubau gegründet werden soll, im Kerngebiet $MK_{3.2}$ durch die künftige Lage der Gertraudenstraße und die zu berücksichtigenden Fundamente der früheren Cöllnischen Lateinschule. Der Versatz zwischen den beiden Arkaden beträgt auf einer Länge von 13,8 m etwa 1,4 m und kann über die dazwischen gelegene öffentliche Verkehrsfläche so vermittelt werden, dass der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird. Die Abgrenzung des Bereichs der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird in diesem Bereich korrigiert.

Stellungnahme: Die Festsetzung der Platzfläche des Petriplatzes als „Stadtplatz“ wird wegen der herausgehobenen Höhenlage, der vorgesehenen Unterbauung und der verkehrlichen Nutzungsbeschränkungen abgelehnt. Sie sollte stattdessen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Archäologisches Besucherzentrum" mit einem öffentlichen Gehrecht in einer Breite von 5 m in alle Richtungen festgesetzt werden.
Abwägung: Keine Berücksichtigung der Stellungnahme - die künftige Platzfläche soll für Fußgänger vollständig zugänglich sein, die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, künftig mit der Bezeichnung „Fußgängerbereich“ ist daher gerechtfertigt. Es wird vertraglich geregelt, dass der Bezirk für die Herstellung und Unterhaltung der Platzfläche nicht zuständig sein wird.
Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Vermessungsamt

Stellungnahme: Diverse Hinweise zur Planzeichnung, zur Planunterlage, zur Vermaßung, zum Titel des Bebauungsplans und zur Legende.
Abwägung: Berücksichtigung – es handelt sich durchweg um redaktionelle Korrekturen ohne Auswirkung auf den Planinhalt.

Evangelische Kirchengemeinde St. Petri / St. Marien

Senatsfassung

Im Bet- und Lehrhaus sind nicht nur "Versammlungsräume für Religionsgemeinschaften" vorgesehen, sondern auch ein zentraler Veranstaltungsraum in dem z.B. auch Konzerte o.ä. stattfinden.
Abwägung: Berücksichtigung – die Zweckbestimmung wird in „Religiöses Zentrum“ geändert, die textliche Festsetzung zur Regelung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen weiter gefasst.

Stellungnahme: die Forderungen der Stadt, dass die Grundfläche der Arkade im Sondergebiet zu maximal 8% durch Pfeiler verdeckt und die Arkade mindestens 6 m hoch sein soll, ist zu eng gefasst und aus statischen Gründen kritisch. Die Planungen für das Bet- und Lehrhaus sehen eine überwölbte Arkade vor, die im Stich 6,6 m hoch ist. Der Bebauungsplan sollte entsprechend modifiziert werden.
Abwägung: Teilweise Berücksichtigung – Die Festsetzung zur Grundfläche der Arkade wird beibehalten, einer Vergrößerung dieser Grundfläche stehen andere Belange (ausreichend Flächen für den Fußverkehr, Vermeidung von „Angsträumen“) entgegen. Eine Überprüfung für den Entwurf des Kultur- und Religionshauses hat ergeben, dass eine entsprechende Entwurfslösung möglich ist. Die Höhe der Arkaden im Stich von 6,6 m und an der Außenkante von 4,5 m wird als ausreichend gesehen. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Stiftung Preußischer Kulturbesitz

Die Stellungnahme umfasst die gleichen Punkte wie die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt V B 4. Abwägung s. dort.

V.2 Neuaufstellung des Bebauungsplans

(a) Beschluss zur Neuaufstellung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 20. April 2015 die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans I-218 gemäß § 25d BauNVO 2013 beschlossen. Somit ist nunmehr die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I.S. 1548) im weiteren Verfahren anzuwenden.
Von der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt ist. Ebenso wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, da bereits im bisherigen Verfahren die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt wurden.

(b) Änderungen gegenüber dem Planungsstand 2009

Gegenüber dem im September 2009 ausgelegten Bebauungsplanentwurf mit den Deckblättern vom 22. Februar 2010 und 3. Februar 2011, dem durch das Abgeordnetenhaus von Berlin zugestimmt wurde, enthält der Bebauungsplanentwurf zur Beteiligung der Behörden und zur öffentlichen Auslegung nunmehr die folgenden wesentlichen Änderungen:

- Ermöglichung der aktuellen Planungen für ein Kultur- und Religionshaus am Standort und im Grundriss der früheren Petrikirche durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets. Voraussetzung für die Realisierung des Projekts ist eine entsprechende Entscheidung von Senat und Abgeordnetenhaus.
- Veränderung der äußeren Abgrenzung des Kerngebiets $MK_{3.2}$, der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Breite der Arkade sowie Ergänzung der eingeschossigen Überbaubarkeit des Hofbereichs, zur Berücksichtigung des Planungsstandes für den Bau eines Archäologischen Besucherzentrums an dieser Stelle,
- Höhenfestsetzung für die verbleibende Platzfläche des Petriplatzes; Berücksichtigung der darunter gelegenen archäologischen Funde in einer textlichen Festsetzung, die die Unterbaubarkeit regelt,

- Veränderung der Abgrenzung zwischen der Platzfläche und der Gertraudenstraße, zur Berücksichtigung der Planungsstände für die Arkaden im Kerngebiet $MK_{3.2}$ und für das Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ sowie der unter der Platzfläche gelegenen archäologischen Funde,
- Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Teil des Mischgebiets MI_1 entlang der Breite Straßen Straße von VI auf V, unter Bezugnahme auf die Höhe der früher hier vorhandenen Bebauung (u.a. Ermelerhaus) sowie zur Berücksichtigung der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude,
- Festsetzung der Rückstaffelung der obersten Geschosse in den Mischgebieten im Wohngebiet, in den Mischgebieten MI_1, MI_2 und $MI_{3.1}$ sowie im Kerngebiet MK_6 über Baugrenzen statt über eine textliche Festsetzung,
- Änderung der Baugrenzen im Mischgebiet MI_3 und im Kerngebiet MK_6, um dort eine Bebauung entlang einer gemeinsamen Brandwand sicherzustellen,
- Festsetzung der blockinternen Durchwegung und Erschließung als private statt als öffentliche Verkehrsfläche, mit darauf bezogenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Pflanzgeboten und Ausschluss von Stellplätzen auf dieser Fläche,
- Ergänzung um Festsetzungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen entsprechend der aktuellen Rechtslage,
- Ergänzung um Festsetzung zur Einschränkung der Unterbaubarkeit der Kerngebiete MK_4 und MK_5 im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse,
- Korrektur der nachrichtlichen Übernahme der Bundeswasserstraße,
- Korrektur der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche in „Hochschule, Bibliothek, Museum“,
- Korrektur der besonderen Zweckbestimmung der Verkehrsfläche in „Fußgängerbereich“ (bisher „Stadtplatz“) und Ermöglichung einer Unterbauung zur Präsentation der dort vorhandenen archäologischen Funde.

(c) Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach frühzeitiger Behördenbeteiligung

Gegenüber dem im November 2014 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden versandten Planungsstand enthält der Bebauungsplanentwurf, der Gegenstand der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung war, die folgenden wesentlichen Änderungen:

- Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Bet- und Lehrhaus“ in „Religiöses Zentrum“, Anpassung der dazugehörigen textlichen Festsetzung,
- Berücksichtigung der unter der Platzfläche des Petriplatzes gelegenen archäologischen Funde statt in einer textlichen Festsetzung nun in einer Nebenzeichnung, die die Unterbaubarkeit ermöglicht,
- Streichung der textlichen Festsetzung zum Staffelgeschoss im WA, stattdessen (weitgehend inhaltsgleiche) Festsetzung über Baugrenzen,
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur abschirmenden Randbebauung,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung um die Nichtanrechenbarkeit von bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätzen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zu den Arkadenflächen um eine Mindestdurchgangsbreite von 4,0 m,
- Ergänzung der „Wegerechte“ auf der privaten Verkehrsfläche um Rechte zugunsten der jeweils benachbarten Grundstückseigentümer,
- Wegfall der Festsetzung einer unterirdischen Verbindung zwischen dem Humboldtforum und der Fläche für Gemeinbedarf,
- Konkretisierung und Differenzierung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen.

(d) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11. bzw. 24. Juni 2015 von der Planung mit Stand vom 28. Mai 2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. Juli 2015 aufgefordert. Bis zum 31. Juli 2015 gingen 34 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Planinhalte erforderlich wurde. Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten

Stellungnahme: Unter Beachtung zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen zu kulturellen Nutzungsalternativen ist die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf „Hochschule, Bibliothek und Museum“ zu eng gefasst; andere kulturelle Nutzungen an diesem Standort sollten nicht von vornherein ausgeschlossen werden.
Abwägung: Der Anregung wird entsprochen und die Bezeichnung der Zweckbestimmung in „Hochschule und Kultur“ geändert.

Stellungnahme: Es solle geprüft werden, wie in den vorgesehenen Misch- und Kerngebieten anteilig eine kulturelle Nutzung für Kulturakteure und Kreativwirtschaft im Bebauungsplan berücksichtigt werden kann.
Abwägung: Einen ausdrücklichen Flächenanteil für kulturelle Nutzungen in einzelnen Baugebieten im Plangebiet einzufordern, ist rechtlich nicht möglich, städtebaulich nicht begründbar und wäre auch nicht verhältnismäßig. Anlagen für kulturelle Zwecke sind in den festgesetzten Misch- und Kerngebieten allgemein zulässig. In der Begründung wird ergänzt, dass das Land Berlin entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der Vergabe landeseigener Grundstücke regelmäßig anstrebt und mit den Grundstückerwerbern vertragliche Regelungen vereinbaren wird.
Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme: Im September 2014 sei der Ausweisung eines Sondergebiets "Bet- und Lehrhaus" auf dem Petriplatz nicht zugestimmt und die Legitimierung durch eine politische Entscheidung des Senats nahe gelegt worden Auch nach Umbenennung des Sondergebiets als "Religiöses Zentrum" werde ein Senatsbeschluss gefordert.
Abwägung: Die Kulturverwaltung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Senatsvorlage zum geplanten interkulturellen Zentrum (Kultur- und Religionshaus) einbringen, um die erforderliche politische Entscheidung für das Projekt zu erlangen. Eine Befassung des Senats und des Parlaments mit der Ausweisung des Sondergebiets erfolgt zudem im Rahmen der Beschlussvorlage zu diesem Bebauungsplan.

Stellungnahme: Da gemäß der Begründung der Bedarf bei den bezirklichen Planungen für die entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen zu berücksichtigen sei und die Versorgung durch fußläufig erreichbare Einrichtungen außerhalb des Plangebietes mit übernommen werden solle, werde vorausgesetzt, dass die Verwaltungen, die mit der Schul- und Kindertagesstättenplanung befasst sind, in Kenntnis der Zusatzbedarfe seien. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in Mitte werde die Überprüfung und konkrete Bestätigung der zuständigen Fachbereiche im Bezirksamt Mitte empfohlen, um sicherzustellen, dass ausreichend Kita- und Grundschulplätze in fußläufiger Umgebung zur Verfügung stehen werden. Damit einhergehen könne auch eine Neuberechnung des Bedarfs bei den Grundschulplätzen, falls sich herausstellt, dass der Bedarf mit 90 %igem Versorgungsgrad ("Strukturquote") zu ermitteln ist.
Abwägung: Der Bezirk wurde in allen Phasen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und hat den Festsetzungen des Bebauungsplans in den genannten Punkten nicht widersprochen. Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Grundschulen wurde von einem 100%igen Versorgungsgrad ausgegangen.

SenStadtUm

Stellungnahme: Die Darstellung der "Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung" könne in der vorliegenden Fassung aus den folgenden Gründen nicht mitgetragen werden: In der Aufstellung zur Finanzierung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Parlaments- und Regierungsviertel" seien mehrere Positionen zusammengefasst worden. Die Bezeichnungen und Summen würden zur Kosten- und Finanzierungsübersicht differieren. Somit sei die Darstellung nicht eindeutig nachvollziehbar. Hier bedürfe es einer eindeutigen Zuordnung zu den Positionen mit den jeweiligen Teilsummen, sofern nicht in der Planbegründung selbst, dann als Begleitinformation an die Senatsverwaltung für Finanzen, wobei Änderungen in der Planbegründung auch dann ggf. erforderlich werden dürften. Um Mitteilung, wie vorgegangen werden soll werde gebeten.
Abwägung: Da das Bebauungsplanplangebiet u. a. nur Teilflächen der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführten Maßnahmen umfasst, ist eine detaillierte Zuordnung der in der Begründung enthaltenen Kostenangaben zu den in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführten Positionen nicht möglich. Dieser Umstand wurde der Senatsverwaltung für Finanzen telefonisch erläutert.

Stellungnahme: Mit der Aussage auf S. 94 "Die Finanzierung der Neugestaltung des Petriplatzes als Stadtplatz und "archäologisches Fenster" erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahme "Archäologisches Haus am Petriplatz", könne ausschließlich die Herrichtung des Grundstücks im Zuge der Hochbaumaßnahme gemeint sein. Darüber hinausgehende Maßnahmen würden Tiefbaumaßnahmen darstellen, die einer gesonderten Planung und Finanzierung bedürfen und keinesfalls über die Hochbaumaßnahme abgedeckt seien. Folglich sei die Aussage "Die Mittel sind dort entsprechend berücksichtigt." nicht zutreffend. Außerdem sei im Haushalt ausschließlich der kommunale Eigenanteil von 10% an den Gesamtkosten in Höhe von 15,5 Mio. € eingestellt. Ein Hinweis auf die beabsichtigte Antragstellung auf GRW-Förderung fehle. Sofern keine GRW-Förderung beantragt oder bewilligt werden sollte, sei die Finanzierung nicht gesichert. Bereits heute sei bekannt, dass die Maßnahme teurer werden solle. Eine Berücksichtigung neuer Gesamtkosten sei im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016/2017 zunächst abgelehnt worden, da erst geprüft werden müsse, ob die Kostensteigerung durch Kompensation innerhalb der Maßnahme - zumindest teilweise - aufgefangen werden könne.
Abwägung: Die Neugestaltung des Petriplatzes wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Parlaments- und Regierungsviertel finanziert. Die Begründung wird entsprechend geändert. Ein Hinweis auf die beabsichtigte GRW-Förderung wird ergänzt, die Aussage, dass die Finanzierung gesichert ist, wird gestrichen. Die Festsetzung eines Kerngebiets wäre auch ohne die Umsetzung des Projekts „Archäologisches Zentrum“ vollziehbar.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Wohnungsbauleitstelle Nord

Stellungnahme: Im vorliegenden Fall finde das „Berliner Modell“ aufgrund der Lage des Plangebiets im Gebiet der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ keine Anwendung. Der Grund hierfür sei, dass die Grundstückseigentümer bereits Beträge zum Ausgleich entwicklungsbedingter Bodenwertzuwächse, mit denen Maßnahmen zur Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur finanziert werden, leisten. Somit sei auch sichergestellt, dass ein Großteil der Ziele des „Berliner Modells“ umgesetzt wird. Das gilt jedoch nicht für die Bereitstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Es werde daher angeregt, Mietpreis- und Belegungsbindungen für bis zu 33 Prozent der entstehenden Wohnungen auf landeseigenen Grundstücken, die für den Wohnungsbau vorgesehen seien, als Bedingung zum Gegenstand der Vergabe zu machen und mit den Grundstückserwerbern vertraglich zu vereinbaren.
Abwägung: In der Begründung wird ergänzt, dass das Land Berlin entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der Vergabe landeseigener Grundstücke regelmäßig anstrebt und mit den Grundstückerwerbern vertragliche Regelungen vereinbaren wird.

Stellungnahme: In der Begründung sei auf Basis von einer voraussichtlichen Bruttogeschossfläche von 15.000 m² von 110 bis 140 neuen Wohnungen die Rede (S. 96). Im

Rahmen des „Berliner Modells“ sei jede Wohneinheit mit einer Größe von 100 m² angesetzt, es wird daher angeregt, bei der Berechnung der potenziellen Anzahl der Wohneinheiten denselben Schlüssel anzuwenden. Demnach könnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sogar bis zu 150 Wohneinheiten für 300 Bewohner neu entstehen. Aus einer höheren Bewohnerzahl ergebe sich auch ein höherer Bedarf für Wohnfolgeeinrichtungen. Die entsprechenden Berechnungen seien einheitlich gemäß „Berliner Modell“ durchzuführen. Demnach sei bei der Berechnung der Grundschulplätze noch die sogenannte Strukturquote zu beachten: Da ein Teil der Schülerinnen und Schüler nicht in staatlichen Grundschulen unterrichtet werde, seien lediglich 90 Prozent des tatsächlichen Bedarfs anzusetzen und im Rahmen der bezirklichen Planungen zu berücksichtigen.
Abwägung: Im vorliegenden Fall findet das „Berliner Modell“ aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ keine Anwendung. Der Grund hierfür ist, dass die Grundstückseigentümer bereits Beträge zum Ausgleich entwicklungsbedingter Bodenwertzuwächse, mit denen Maßnahmen zur Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur finanziert werden, leisten. Somit ist sichergestellt, dass ein Großteil der Ziele des „Berliner Modells“ umgesetzt wird. Das gilt jedoch nicht für die Bereitstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Das Land Berlin wird daher entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen bei der Vergabe landeseigener Grundstücke regelmäßig anstreben und mit den Grundstückerwerbern vertragliche Regelungen dazu vereinbaren.
Für den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen wird auf städtebauliche Richtwerte zurückgegriffen, die vor Einführung des Berliner Modells im Bebauungsplanverfahren bereits zu beachten waren. Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen, der notwendigen Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze wird auf die Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 zurückgegriffen. Die darin genannten Richtwerte entsprechen etwa denen des Berliner Modells.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – V B 4

Stellungnahme: Die Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen im Kerngebiet $MK_{3.2}$ solle an die Planungen für das Archäologische Besucherzentrum angepasst werden.
Abwägung: Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf die Gehweghöhe der Gertraudenstraße; diese beträgt 35,7 m über NHN. Das Gebäude wird im Planungsstand der VPU mit einer Höhe von 59,7 m über NHN angegeben. Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für sieben Vollgeschosse mit 24,0 m über Gehweg reicht also aus. Eine größere Gebäudehöhe würde die Abstandsflächenprobleme verschärfen.

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung, dass innerhalb der Arkade im Kerngebiet $MK_{3.2}$ bezeichnet) eine lichte Durchgangsbreite von 4,0 m zu gewähren sei, widerspreche der Planung für das Archäologische Besucherzentrum. Durch die gegebenen baulichen Zwangspunkte - angrenzende Gertraudenstraße im Osten und Lage der historischen Fundamente der Lateinschule im Westen - und somit der Vorgabe der minimalen Foyertiefe, sei nur eine lichte Durchgangsbreite von 3,25 m realisierbar.
Abwägung: Das Erfordernis der textlichen Festsetzung Nr. 28 begründet sich aus dem Rückbau der bisherigen Gertraudenstraße und der Führung des Gehweges auf den Flächen der Arkaden. Für die Sicherung der Erschließung ist eine Mindestdurchgangsbriete erforderlich. Die nachfolgende Planung muss sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen und nicht umgekehrt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B

Stellungnahme: In der Textlichen Festsetzung Nr. 9 ist bereits auf die Einschränkung gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 12 hinzuweisen, da die Überbaubarkeit der Baugebiete auch deren Unterbaubarkeit einschließt.
Abwägung: Der Hinweis findet Berücksichtigung (redaktionelle Ergänzung möglich).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - IX C

Senatsverwaltung

Stellungnahme: Das Luftschadstoffgutachten weist für Abschnitte der Gertraudenstraße und der Breiten Straße eine Überschreitung des Feinstaub PM_{10}-Tagesgrenzwertes sowie des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid aus. Als Ursache wird der dichte Verkehrsfluss beschrieben. Zudem rückt die Bebauung dicht an den Fahrbahnrand heran, so dass ein Luftaustausch und Abtransport von Schadstoffen erschwert wird. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Konfliktlösung sind aus fachlicher Sicht allein nicht ausreichend, da die rechtlichen Grundlagen verbindlich eine Einhaltung der Luftschadstoffgrenzwerte im Außenbereich vorsehen. Insofern ist eine Grenzwerteinhaltung bereits im Planverfahren sicher zu stellen. In Betracht kommen hier ein Abrücken der Gebäude von der Fahrbahn (Abstandsvergrößerung) oder verkehrliche Maßnahmen (Reduktion des Verkehrsaufkommens, Verstetigung des Verkehrsablaufs).
Abwägung: Die Überschreitungen betreffen Bereiche, für die ein überwiegend kurzzeitiger Aufenthalt unterstellt werden kann. Flächen, die sich für einen längeren Aufenthalt im Freien eignen, sind im betroffenen Straßenabschnitt nicht vorgesehen. Die Anordnung von Außengastronomie, Verkaufsständen o.ä. kann durch Versagung der erforderlichen Genehmigung verhindert werden. Ein Abrücken der Bebauung von der Fahrbahn ist mit dem Planungsziel, die Gertraudenstraße und die Breite Straße zu Stadtstraßen mit einer innenstadttypischen Dimensionierung und Randbebauung zu entwickeln, nicht vereinbar. Der Verbesserung des Ortsbildes und den Belangen der Baukultur wird hier der Vorrang eingeräumt. Bei Straßenraumbreiten von rund 40 m (Gertraudenstraße) und 34 m (Breite Straße) werden im Hinblick auf den Luftaustausch und den Abtransport von Schadstoffen bereits vergleichsweise gute Rahmenbedingungen geschaffen.
Maßnahmen zur Reduzierung und Verstetigung des Verkehrs können nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein, sollten aber bei auftretenden Grenzwertüberschreitungen auf gemeindlicher Ebene getroffen werden. Da die Bundesländer nach § 44 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 39. BImSchV verpflichtet sind, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen, besteht diesbezüglich eine ausreichende Handlungsgrundlage. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Vattenfall Europe Wärme AG

Für die Fernwärmetrasse im künftigen Gebäudebereich entlang der Breiten Straße solle ein Leitungsrecht in der Teilfläche MI_1 in einer Breite von 3,9 m und einer Höhe von 2,0 m (Maße beinhalten den erforderlichen Schutzstreifen) berücksichtigt werden.
Abwägung: Die Fernwärmetrasse ist vorhanden und hat Bestandsschutz; sie ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Ein Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer Berlin

Stellungnahme: Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsflächen der Breiten Straße reiche zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, einschließlich des durch das Humboldtforum induzierten zusätzlichen Verkehrs, sowie zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs nicht aus. Die Verkehrsprognosen, die Grundlage für die Bemessung des Straßenraums waren, seien veraltet.
Abwägung: Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen reichen aus, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Ggf. sinnvolle Anpassungen der Straßenraumaufteilung können innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche erfolgen.
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans eingeholte Ergebnisse der aktuellen Verkehrsprognosen haben keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung der Breite Straße ergeben. Die Verkehrsprognose 2025 ermöglicht eine belastbare Abschätzung verkehrlicher Entwicklungen nach dem aktuellen Stand der Prognosetechnik. Absehbare bauliche Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets wurden in die Verkehrsprognose eingepflegt. Aufgrund des Aufwandes der Erstellung und der Dynamik der Rahmendaten ist eine Aktualisierung der Verkehrsprognose in kürzeren Zeitschritten nicht möglich. Zudem sind die Ziele des Stadtentwicklungsplans Verkehr zur Entlastung der Innenstadt vom Kfz-Verkehr zu berücksichtigen.

SenStadtUm

Stiftung Preußischer Kulturbesitz

Stellungnahme: Teilweise identisch mit der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – V B 4 (s.o.). Außerdem: Der vorhandene Tunnel zwischen Marstall und Humboldt-Forum solle im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine ggf. zukünftig wieder notwendig werdende Verbindung zu ermöglichen.
Abwägung: Nachdem die Stadtbibliothek als Nutzer im Humboldtforum nicht mehr vertreten ist, besteht aktuell keine Notwendigkeit einer Reaktivierung der Tunnelverbindung. Es ist daher nicht erforderlich die Verbindung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. I.Ü. wird auf die Abwägung der o.g. Stellungnahme verwiesen.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Stellungnahme: Es bestehe kein Erfordernis, die private Verkehrsfläche im Blockinnenbereich zwischen Brüderstraße und Breite Straße der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Sie sollte, wenn doch eine öffentliche Nutzbarkeit gewünscht wird, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.
Abwägung: Die Festsetzung als private Verkehrsfläche erfolgt, da diese im Wesentlichen der Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke dienen soll. Die Fläche im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wäre ohne diese Verkehrsfläche nur schwer zu erschließen, da der Anschluss an die Neumannsgasse noch durch eine andere Nutzung belegt ist und die Fläche nur auf einem kurzen Teilabschnitt an die Scharrenstraße angrenzt. Eine öffentliche Durchwegung des großen Baublocks ist ebenfalls Ziel der Planung, um eine Verbindung vom Humboldtforum zum Petriplatz zu schaffen, die nicht unmittelbar entlang von Hauptverkehrsstraßen verläuft. Eine solche öffentliche Durchwegung kann über die ohnehin für die Erschließung benötigten Flächen erfolgen und stellt deren Privatnützigkeit nicht in Frage.

Stellungnahme: Der vorgesehene Bebauungsplan führt teilweise zu einer Änderung der Nutzungsart von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet und einer Verringerung der GFZ. Diese Festsetzungen verursachen grundsätzlich eine Wertminderung. Gegenüber dem vorangegangenen Bebauungsplanentwurf werde die Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet MI_1 von 6 auf 5 herabgesetzt. Die Umgebungsbebauung weist überwiegend 6 bis 7 Geschosse auf, so dass wieder 6 Vollgeschosse festgesetzt werden sollten.
Abwägung: In dem Bereich, der im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben liegt, wurde die im Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung für einen Teilbereich vorgesehene Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse im Auslegungsentwurf wieder zurückgenommen, so dass dort jetzt sechs Vollgeschosse zulässig sind.
Die Änderung der Nutzungsart und die Reduzierung des Nutzungsmaßes gegenüber dem Bestand zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme ist Teil der vertraglichen Regelungen zwischen der BImA und dem Liegenschaftsfonds zur Entwicklung dieses Baublocks. Die Wertminderung wird dabei auf Grundlage von Sachverständigengutachten berücksichtigt.

Stellungnahme: Die bedingte Festsetzung, dass im Mischgebietsteil MI_2 eine Wohnnutzung ohne Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erst dann zulässig ist, wenn die im Bebauungsplan ermöglichte abschirmende Bebauung entlang der Breiten Straße vollständig realisiert ist, werde abgelehnt, da der Zeitpunkt der Realisierung der Bebauung dieser landeseigenen Flächen nicht absehbar ist.
Abwägung: Die Festsetzung ist erforderlich, um den gebotenen Lärmschutz zu gewährleisten. Sie verhindert nicht die vorzeitige Bebauung der Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, sondern macht sie lediglich abhängig von bestimmten Lärmschutzvorkehrungen, wie sie auch für viele andere durch Verkehrslärm beeinträchtigte Grundstücke üblich sind. Im Übrigen liegt es auch im Interesse des Landes Berlin, angesichts dringend benötigter zusätzlicher Wohnungen, die lärmabschirmende Bebauung entlang der Breiten Straße so frühzeitig wie möglich zu realisieren.

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

Originalfassung

Stellungnahme: Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Fußgängerbereich“ oberhalb des „halbversenkten“ Gebäudes werde abgelehnt. Das Gebäude sei als Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung, die seiner museumsartigen Nutzung entspricht, festzusetzen. Weitere Platzflächen seien nicht als öffentliche Straßenverkehrsflächen, sondern als private Verkehrs- bzw. Bauflächen mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht festzusetzen.
Abwägung: Ziel der Planung ist eine gegenüber den umliegenden Straßen leicht angehobene, rund um das geplante Kultur- und Religionshaus frei begehbare Platzfläche mit öffentlichem Charakter. Eine Festsetzung als private Verkehrs- bzw. Baufläche würde dieser Zielsetzung nicht gerecht. Eine Unterbaubarkeit öffentlicher Flächen ist nicht grundsätzlich unzulässig und hier zur Sichtbarmachung der vorhandenen archäologischen Funde erforderlich. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht soll durch das geplante archäologische Besucherzentrum übernommen werden, so dass es nicht zu einer horizontalen Teilung dieser Verpflichtungen kommen wird. Soweit erforderlich, können dazu vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Stellungnahme: Die Führung des Fuß- und Radverkehrs in Arkaden kann zu Konflikten mit aus dem Gebäude heraustretenden Personen führen und Angsträume im öffentlichen Raum erzeugen. Es werden eine geradlinige Führung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Gertraudenstraße, die Festlegung einer Mindestbreite in den Arkaden und ein barrierefreier Zugang zum höherliegenden Stadtplatz gefordert. Einer Unterschreitung der Regelbreiten für Fuß- und Radverkehrsanlagen werde nicht zugestimmt.
Abwägung: Arkaden sind im Innenstadtbereich übliche Bauformen. Die Führung des Fußwegs in einer Arkade entlang einer stark befahrenen Straße kann das Gefühl der Sicherheit vor Verkehrsgefahren erhöhen. Die Festsetzung einer Mindesthöhe und –breite wirkt der Entstehung von Angsträumen entgegen. Die Abgrenzungen der Baufelder MK_4 und $MK_{3.2}$ werden im Südosten durch das geplante Profil der Gertraudenstraße bestimmt. Die Abgrenzung des Sondergebiets folgt dem Grundriss der in den 1960er Jahren abgetragenen Petrikirche, da die Außenwände des Kultur- und Religionshauses aus historischen, bautechnischen und finanziellen Gründen auf den noch vorhandenen Fundamenten der alten Petrikirche errichtet werden sollen. Da diese nicht parallel zum geplanten Verlauf der Gertraudenstraße und den Abgrenzungen der Baufelder MK_4 und $MK_{3.2}$ verlaufen, ist ein gradliniger Verlauf des Gehweges nicht möglich. Der Versatz zwischen den beiden Baufeldern beträgt auf einer Länge von 13,8 m etwa 1,4 m und kann über das Vorfeld der verkehrsberuhigten Platzfläche so vermittelt werden, dass der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird. Ein barrierefreier Zugang zur Platzfläche ist geplant, dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Entwurf

(e) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan I-218 vom 28. Mai 2015 hat, nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 5. Juni 2015 auf Seite 1221 sowie Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Juni bis einschließlich 15. Juli 2015 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, öffentlich ausgelegen. Die Arten der umweltbezogenen Informationen, die verfügbar sind, wurden in der Bekanntmachung benannt. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch die Veröffentlichung einer Anzeige am 12. Juni 2015 in der Berliner Zeitung hingewiesen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Stellungnahmen zu übermitteln.
Bis zum 15. Juli 2015 gingen 18 Stellungnahmen sowie die Mitschrift eines Kiezgesprächs vom 16. Juni 2015 ein, die ebenfalls als Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewertet wird. Die vorgebrachten Stellungnahmen, soweit sie sich auf Gegenstände der Bebauungsplanung beziehen, wurden zusammengefasst und wie folgt abgewogen:

Art der Nutzung
Stellungnahme: In der Breiten Straße solle die Berliner Landesbibliothek angesiedelt werden.

Abwägung: Der Vorschlag ist im Rahmen des Bebauungsplans grundsätzlich umsetzbar, der künftige Standort der Landesbibliothek ist jedoch noch Gegenstand einer umfassenden vergleichenden Untersuchung möglicher Standorte.

Städtebau
Stellungnahme: Den Bau von modernen Rastergebäuden mit der Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen Randbebauung zu begründen, werden abgelehnt. Für die historischen Stadtgrundrisse hätten die alten Gebäude wiedererstellt werden müssen. Die großen Blöcke seien kleinteiliger zu errichten.
Abwägung: Der Bebauungsplan dient der Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele. Das städtebauliche Ziel, im Kernbereich von ehemals Alt-Cölln den historischen Stadtgrundriss wieder erkennbar zu machen, erfordert eine geschlossene Randbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten. Entlang der Gertraudenstraße und der Scharrenstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenkorridore wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge über die jetzigen überbreiten Straßenschneisen hinweg wiederherstellt. Durch die geschlossene Randbebauung entstehen darüber hinaus lärmgeschützte Bereiche.
Für die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte oder maximaler Grundstücksgrößen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten wird jedoch eine kleinteilige Grundstücksvergabe angestrebt. Ziel der Planung ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, die sich an die historische Kleinteiligkeit anlehnt. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit vom Blockinnenbereich her wird eine wichtige Voraussetzung für eine kleinteilige Parzellierung geschaffen.
Stellungnahme: Die Anordnung von Arkaden werde sowohl abgelehnt wie auch begrüßt. Diese hätten keine Aufenthaltsqualität und würden die Trennwirkung der Straße noch verstärken. Das Problem von Bushaltestellen an Arkaden sei nicht gelöst.
Abwägung: Durch Führung des Gehwegs unter einer Arkade sollen ausreichend breite Baufelder zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße gewonnen und zugleich die Breite des Straßenkorridors verringert werden. Arkaden sind ein in der Berliner Innenstadt mehrfach bewährtes Gestaltungselement, das sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht positive Wirkungen entfalten kann. Voraussetzung hierfür ist, dass die Arkaden eine ausreichende Breite und Höhe haben. Zu beiden Kriterien trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Aufenthaltsqualität wäre unmittelbar an der Gertraudenstraße auch bei Verzicht auf die Arkadierungen kaum zu erwarten.
Die BVG, die als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt war, hat bezüglich der Einordnung von Haltestellen keine Bedenken vorgebracht. Längerfristig soll eine

Geschäftsm

Straßenbahnhaltestelle in Mittellage eingeordnet werden, die bei Bedarf auch von Linienbussen genutzt werden kann.

Stellungnahme: Es wird der Bau von Hochhäusern gefordert. Es solle eine Metropole wie New York entstehen. Die Leipziger Straße gibt vor, wie hoch es noch gehen könne.
Abwägung: Das Plangebiet eignet sich wegen der damit verbundenen Beeinträchtigung der Bestandsbebauung nicht für den Bau von Hochhäusern. Ziel der Planung ist die Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen und die Herstellung einer straßenbegleitenden Randbebauung in aufeinander abgestimmter für Berlin innenstadttypischer Höhenentwicklung.

Stellungnahme: Der Baublock MK_4 lasse keine sinnvollen Proportionen erkennen, er diene allein der Gewinnmaximierung. Die geplanten Gebäude seien „grottenhäßlich“ und maßstabslos.
Abwägung: Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Für die Bebauung im Baugebiet MK_4 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Proportionen ergeben sich u.a. aus den städtebaulichen Ziele einer Straßenrandbebauung, einer räumlichen Fassung des Petriplatzes sowie einer Akzentuierung der Blickachse des Mühlendamms in Anlehnung an das frühere Cöllnische Rathaus. Finanzielle Auswirkungen für die öffentliche Hand ergeben sich durch die Festsetzungen in diesem Bereich nicht.

Stellungnahme: Es fehle eine städtebauliche Begründung für die Verlängerung der Scharrenstraße.
Abwägung: Die Verlängerung der Scharrenstraße ist für die Erschließung der angrenzenden Bebauung erforderlich, insbesondere, weil hier auch eine kleinteilige Parzellierung ermöglicht werden soll.

Überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszuschnitte
Stellungnahme: Es werde ein Verzicht auf die Bebauung im Kerngebiet $MK_{3.1}$ gefordert. Dort sollte vielmehr ein kleiner Platz mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
Abwägung: Das städtebauliche Ziel, im Kernbereich von ehemals Alt-Cölln den historischen Stadtgrundriss wieder erkennbar zu machen, erfordert eine geschlossene Randbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten. Entlang der Gertraudenstraße und der Scharrenstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenkorridore wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge über die jetzige überbreite Straßenschneise hinweg wiederherstellt. Zur Umsetzung dieser Ziele ist das Gebäude im Baufeld $MK_{3.1}$ notwendig, jedoch wurde die Kleine Gertraudenstraße verbreitert und als Fußgängerbereich festgesetzt. Eine Platzfläche an dieser Stelle könnte nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität bieten.

Stellungnahme: Die Durchwegung des Blocks Breite Straße / Brüderstraße werde als zu schematisch abgelehnt, eine direktere Wegeführung wäre sinnvoller.
Abwägung: Die Durchwegung des Blocks war Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens und orientiert sich an der bestehenden Bebauung an der Brüderstraße und an den Eigentumsverhältnissen. Eine diagonale Wegeführung würde zudem zu ungünstigen Grundstückszuschnitten führen.

Stellungnahme: Die großen Baublöcke sollten in kleineren Einheiten vergeben werden, um eine vielgestaltige Struktur zu erreichen.
Abwägung: Für die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte oder maximaler Grundstücksgrößen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten wird jedoch eine kleinteilige Grundstücksvergabe angestrebt.

Stellungnahme: Die Vorschläge der kleinteiligen Bebauung Breite Straße – Neumanngasse seien begrüßenswert.
Abwägung: Für die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte oder maximaler Grundstücksgrößen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen der

Stand Entwurf

rechtlichen Möglichkeiten wird jedoch eine kleinteilige Grundstücksvergabe angestrebt. Ziel der Planung ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, die sich an die historische Kleinteiligkeit anlehnt. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit vom Blockinnenbereich her wird eine wichtige Voraussetzung für eine kleinteilige Parzellierung geschaffen.

Maß der Nutzung

Stellungnahme: Für die Nicht-Einhaltung von Abstandflächen gebe es keine erkennbare Begründung, die vorgesehene Bebauung verstoße gegen diverse Vorschriften und gesetzliche Regelungen. Die vorhandenen Wohnbauten würden dadurch in der Nutzung massiv eingeschränkt und die Anwohner benachteiligt. Das religiöse Zentrum sei in der geplanten Größe nicht zu rechfertigen.

Abwägung: Die Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 BauOBln erforderlichen Abstandsflächentiefen, insbesondere in der Scharrenstraße, ist gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln möglich und wurde für die betroffenen Teilbereiche des Plangebietes im Hinblick auf die davon berührten Belange sowie die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geprüft und in die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen der Planung eingestellt. Dies wird in der Begründung ausführlich dargestellt. Insofern wird hier darauf verwiesen (siehe Kapitel III.4.2.4).
Die im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur für die Bebauung im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ ist ohne Überschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gegenüber der Wohnbebauung realisierbar und führt aufgrund der Lage zu den Himmelsrichtungen nur zu einer geringen zusätzlichen Verschattung.

Stellungnahme: Während auf dem Grundstück des Hauses der Deutschen Wirtschaft nur sieben Vollgeschosse ohne Aufstockungsmöglichkeit und eine GFZ von 4,5 zulässig sein sollen, seien auf den gegenüberliegenden Grundstücken teilweise acht Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von bis zu 30 m sowie ein Turm mit einer Höhe von 44 m möglich. Hier werden ohne erkennbaren Grund unterschiedliche Obergrenzen festgelegt und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt. Außerdem könne es zu Beeinträchtigungen und einer Wertminderung des Hauses der Deutschen Wirtschaft durch die festgesetzten Gebäudehöhen und die Unterschreitung von erforderlichen Abstandsflächen kommen wird. Es sei zudem unverständlich, dass vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gebaut werden darf, da die Festsetzungen nicht unstrittig seien.

Abwägung: Im Mischgebiet gegenüber dem Haus der Deutschen Wirtschaft sieht der Bebauungsplan eine maximal sechsgeschossige Bebauung vor, wobei das oberste Vollgeschoss um mindestens 1,5 m zurückzusetzen ist. Die Bebauung im Baugebiet MK_4 ist überwiegend auf maximal sieben Vollgeschosse begrenzt. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche werden acht Vollgeschosse ermöglicht. Dies ist städtebaulich begründet durch die besondere Lage in der Blickachse des Mühlendamms, die bereits durch das frühere Cöllnische Rathaus mit einem turmartigen Bauteil akzentuiert wurde. Die neu geplante Bebauung wird zum Haus der Wirtschaft einen Abstand von mindestens 28 m, im Bereich des MK_4 von 34,5 m haben. Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstände werden eingehalten. Eine Verschattung über das in angebauten Stadtstraßen dieser Breite übliche Maß hinaus erfolgt nicht. Befürchtungen einer Wertminderung des Hauses der Deutschen Wirtschaft sind insofern unbegründet.
Die Baugenehmigung für die Bebauung im Baugebiet MK_4 wurde auf Grundlage des durch das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossenen Bebauungsplans erteilt. Festsetzungen, die dieses Baufeld betreffen, werden bei der Neuaufstellung des Plans nicht geändert. Eine Änderung der Abwägung der diesbezüglich vorgebrachten Belange war daher nicht erforderlich.

Stellungnahme: Es fehle eine Darstellung der finanziellen Auswirkungen, die mit der Überschreitung der Traufhöhe und der Bebauungsdichte im Baublock MK_4 verbunden sind.
Abwägung: Finanzielle Auswirkungen für die öffentliche Hand ergeben sich durch die Festsetzungen in diesem Bereich nicht.

Stellungnahme: Die Bebauungsdichte sei nicht historisch begründbar, daher sei die Begrünung zu überarbeiten.

Abwägung: Der Bebauungsplan dient der Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, die durch den Flächennutzungsplan, die Stadtentwicklungspläne (vor allem StEP Verkehr) und das Planwerk Innere Stadt vorgegeben werden. Die Überschreitung der Maße gemäß § 17 BauNVO wird in dem Kapitel III.4.2.3 in der Begründung ausführlich begründet und abgewogen. Die Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 BauOBln erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln möglich und wurde für die betroffenen Teilbereiche des Plangebietes im Hinblick auf die davon berührten Belange sowie die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geprüft und in die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen Schaffung eines urbanen städtischen Quartiers, der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen und der Herstellung einer straßenbegleitenden Randbebauung eingestellt.

Petriplatz, Religiöses Zentrum

Stellungnahme: Lage, Größe und die Nutzung des „House of One“ werden hinterfragt. Es gebe schon genug Kirchen in der Umgebung. Die Beschränkung auf nur 3 Religionen werde kritisiert, da es in Berlin über 100 Religionsgemeinschaften gebe. Die Frage der Sicherheit für die Bewohner der Umgebung wird gestellt. Die Größe, die damit befürchtete Verschattung sowie der Verlust von Stellplätzen werden kritisiert. Aus Rücksicht auf das archäologische Zentrum solle eine angemessene Bauhöhe im Bereich von 12 Metern festgelegt werden.

Abwägung: Im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ ist auf Grundlage eines Wettbewerbs ein multikonfessionelles Kultur- und Religionshaus geplant; dabei handelt es sich nicht um eine herkömmliche Kirche. Der Bebauungsplan setzt nur die Nutzung als „Religiöses Zentrum“ fest, eine Eingrenzung von Religionsgemeinschaften oder Fragen der Gebäudesicherung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf interpretiert in moderner Weise einen Kirchenbau mit Kirchenschiff, Querhaus und mittig angeordnetem Turmbau. Die Festsetzungen zu den zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen entsprechen diesem Entwurf. Das Kultur- und Religionshaus soll mit seiner Bezugnahme auf die erhaltenen Fundamente der früheren Petrikirche, seiner über die Umgebung hinausgehenden Höhenentwicklung und dem mittleren Turmbau die besondere historische und sakrale Bedeutung dieses Ortes verdeutlichen. Die Abstandsflächen zu den Bestandsbauten werden eingehalten.

Die Stellplätze auf dem Petriplatz wären auch ohne die Bebauung im Sondergebiet entfallen, da dies den weiteren Planungszielen widersprochen hätte. Im Übrigen handelte es sich um öffentliche Verkehrsflächen, die die Anwohner genutzt haben, und nicht um private Grundstücksflächen.

Stellungnahme: Es gebe keinen Grund, von den bisherigen Freiraumplanungen abzuweichen. Der alte Parkplatz Petriplatz könne wie der Neustädtische Kirchplatz zu einem vollwertigen Park entwickelt werden bzw. die Kleine Gertraudenstraße zu einer kleinen Grünoase. Ebenso die Breite Straße in ihrem alten Querschnitt.

Abwägung: Im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ ist auf Grundlage eines Wettbewerbs ein multikonfessionelles Kultur- und Religionshaus geplant, das mit seiner Bezugnahme auf die erhaltenen Fundamente der früheren Petrikirche und seiner über die Umgebung hinausgehenden Höhenentwicklung und dem mittleren Turmbau die besondere historische und sakrale Bedeutung dieses Ortes verdeutlichen soll und daher an diesen Standtort gebunden ist.

Die Planungsziele für den Bereich des Petriplatzes sind mit einer Freihaltung der früheren Parkplatzfläche von Bebauung nicht vereinbar. Eine Gestaltung als Parkanlage wurde geprüft, aber u.a. wegen der hohen Belastung durch Verkehrslärm und der Unvereinbarkeit mit dem Ziel einer Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss verworfen. Öffentliche Spielplätze und Grünflächen hätten unmittelbar neben der stark befahrenen Gertraudenstraße nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Stellungnahme: Der Wunsch nach einem sakralen Bau auf dem Petriplatz sei im bisherigen Verfahren von Verwaltung und Abgeordnetenhaus abgelehnt worden. Die jetzige Förderung des Projektes durch die Verwaltung sei daher rechtswidrig.

Senatsdrucks

Abwägung: Die Errichtung eines interreligiösen Sakralbaus an diesem Ort geht auf die Initiative der Kirchengemeinde St. Petri – St. Marien zurück, deren Konzept in der Zwischenzeit die zuständige Senatsverwaltung überzeugte und zur Anpassung der Planungsziele in diesem Teilbereich führte. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat entsprechend am 20. April 2015 die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans I-218 beschlossen. Der Bebauungsplan wird dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung erneut vorgelegt.

Breite der Straßenverkehrsflächen, Straßenbahn

Stellungnahme: Der Straßenraum der Breiten Straße sei nicht überdimensioniert gewesen, sondern bestens geeignet, die im so genannten Humboldt-Forum fehlende gastronomischen Einrichtungen aufzunehmen.

Abwägung: Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wurde reduziert, um im Interesse einer ausgewogenen Nutzungsmischung Flächen für eine innerstädtisch gemischte Bebauung zu gewinnen und um die Maßstäblichkeit im Bezug auf die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite wiederzugewinnen. Für die Abwicklung des Verkehrs steht eine immerhin noch mehr als 27 m, im Einmündungsbereich über 30 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung. Die Aufteilung des Straßenquerschnitts ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Eine gastronomische Nutzung der Erdgeschosse wird durch die Mischgebietsfestsetzung sowie eine textliche Festsetzung zu den Erdgeschossnutzungen im Bebauungsplan ermöglicht.

Stellungnahme: Die zu erwartende Veränderung der Verkehrssituation in der Breiten Straße sei bei der festgesetzten (reduzierten) Breite der Straßenverkehrsfläche nicht berücksichtigt. Es sei keine Vorsorge für die verkehrliche Erschließung des Humboldt-Forums und des „House of One“, für parkende Busse, Autos oder auch Fahrräder getroffen worden. Durch zusätzliche Belastung der Breiten Straße für den Liefer- und Individualverkehr seien zu den Hauptverkehrszeiten lange Rückstaus vor der Ampelanlage zum Mühlendamm zu befürchten. Im Kreuzungsbereich Mühlendamm/Breite Straße bestehe eine erhebliche Unfallgefahr.

Abwägung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem 2009 abgeschlossenen Straßenumbau. Im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme wurden deren voraussichtliche Auswirkungen geprüft. Da die zweistreifige und nicht erweiterbare Fahrbahn der Französischen Straße und die begrenzte Durchlassfähigkeit der Knoten entlang dieser Straße die Leistungsfähigkeit des gesamten Straßenzuges begrenzen, ließe sich der Verkehrsfluss durch eine erneute Verbreiterung der Breiten Straße nicht entscheidend verbessern. Es ist überdies Ziel des Senats, in der Innenstadt den Anteil der öffentlichen Verkehrsmittel und der Fuß- und Radwege am Verkehrsaufkommen signifikant zu erhöhen. Diesem Ziel wird u.a. durch die im Bau befindliche Verlängerung der U-Bahnlinie U5 und langfristig durch die Verlängerung der Straßenbahn in das Plangebiet Rechnung getragen, wodurch sich die ÖPNV-Erreichbarkeit des Humboldtforums und des Kultur- und Religionshauses weiter verbessern wird. Bei einer festgesetzten Straßenraumbreite von mehr als 27 m, im Einmündungsbereich von 34 m lassen sich ggf. erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses oder zur Vermeidung von Unfallgefahren durch straßenverkehrsbehördliche Anordnungen und nötigenfalls auch durch bauliche Anpassungen umsetzen. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine Regelungen treffen.

Stellungnahme: Die Straßenbahntrasse sei zu laut und werde nicht gebraucht.

Abwägung: Die geplante Straßenbahntrasse wird im Bebauungsplan I-218 lediglich als Hinweis dargestellt; sie wird zu gegebener Zeit in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren untersucht und festgelegt.

Stellungnahme: Die derzeitige Trassenführung Mühlendamm-Gertaudenstraße zerteile die Stadt, daher erscheine ein Rückbau wünschenswert. Die historische Straßenführung im Bereich Petriplatz und Gertraudenbrücke solle wieder aufgenommen werden.

Abwägung: Die Straßenführung im Bereich der Gertraudenbrücke ist noch nicht abschließend geklärt und soll durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden. Im Bereich des

Petriplatzes ist nur eine Annäherung an die historische Straßenführung möglich, da deren geringe Breite den heutigen verkehrlichen Anforderungen nicht gerecht würde.

Stellungnahme: In der Friedrichstadt seien 5,50 m breite Bürgersteige üblich. Wie werde das berücksichtigt?
Abwägung: Es gibt keinen Grund, die Gehwegbreiten in der Friedrichstadt als Maßstab für den historisch und nach seiner heutigen Struktur sich anders entwickelten Bereich des ehemaligen Alt-Cölln zu nehmen. Die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrflächen möglichen Gehwegbreiten reichen für das zu erwartende Verkehrsbedürfnis aus. Im Übrigen ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Sonstige verkehrliche Belange
Stellungnahme: Es würden 130 Stellplätze wegfallen, ohne dass Ersatz geschaffen werde. Die Anwohner werden dadurch gezwungen, ihr Auto zu verkaufen oder wegzuziehen. Ein Nachweis über unbedingt erforderliche Besucher- und Kundenparkplätze gebe es nicht. Die wenigen öffentlichen Parkplätze stehen dafür nicht zur Verfügung, da die Anwohner gezwungen sind dort zu parken. Fahrzeuge wie Notarzt, Taxen, Rettungswagen, Altenpflege, Liefer- und Paketdienste müssen auf der Straße parken. Ebenfalls ungeklärt sei, wo die Besucher des neuen Kirchenbaus ihre Fahrzeuge parken können.
Abwägung: Bei den angesprochenen Stellplätzen handelte es sich tatsächlich um einen öffentlichen Parkplatz und nicht um private Stellplätze auf einem Grundstück. Parkstände stehen in den öffentlichen Straßenräumen des Plangebietes auch nach den durchgeführten Straßenumbauten weiterhin in begrenztem Umfang zur Verfügung. Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand und entspricht auch nicht den verkehrspolitischen Zielen des Senats zur Begrenzung des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt, zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum bereitzustellen. Angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die sich nach Fertigstellung der U-Bahnlinie 5 noch verbessern wird, und in Abwägung mit den Planungszielen (Schaffung eines Stadtplatzes mit „Archäologischem Fenster“, Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung, Wiederherstellung des Stadtzusammenhangs entlang der Gertraudenstraße) wird – wie in anderen Innenstadtgebieten auch – in Kauf genommen, dass der möglichen Stellplatznachfrage nicht voll entsprochen werden kann. Eine Stellplatznachweispflicht ist mit Ausnahme der Stellplätze für Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude in der BauOBln nicht vorgesehen. Der Plan geht davon aus, dass der Stellplatzbedarf der Neubebauung auf den privaten Grundstücken - vorrangig in Tiefgaragen - abgedeckt wird.

Stellungnahme: Bei der Umwidmung der Straße Friedrichsgracht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sei zu berücksichtigen, dass der Anliegerverkehr für die Mieter, insbesondere für Behinderte, gewährleistet sei.
Abwägung: Die Erschließungsfunktion der Friedrichsgracht für die anliegende Bebauung soll bestehen bleiben. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich steht dem nicht entgegen.

Grünflächen, Baumerhalt und Baumpflanzungen
Stellungnahme: Es gebe im Wohngebiet keine öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze, die Umgebung sei damit unterversorgt. Man könne daher in der Abwägung nicht auf Spielplätze und Grünanlagen von angrenzenden Wohngebieten verweisen, die selbst unterversorgt seien. Wohnungen könnten nur dort gebaut werden, wo die Mindestanforderungen an ein Wohngebiet erfüllt werden.
Abwägung: Öffentliche Spielplätze und Grünflächen unmittelbar neben der stark befahrenen Gertraudenstraße hätten aufgrund der Verkehrsbelastung nur eine geringe Nutzungsqualität. In begrenztem Umfang kann die Naherholungsfunktion jedoch durch die Ausgestaltung des vor Beginn der Planung ausschließlich als Parkplatz genutzten Petriplatzes und der Uferstraße am Spreekanal als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich übernommen werden. Mittelfristig ist zudem die Öffnung des Staatsratsgartens beabsichtigt. Private Angebote können im Bereich des weiträumigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebiets eingeordnet werden.

Stellungnahme: Es werden Baumfällungen kritisiert. Insbesondere sei die Wohnbevölkerung nicht vorab über die Notwendigkeit des Fällens von zwei Bäumen informiert worden.
Abwägung: Die Baumfällungen erfolgten nicht auf Grundlage des Bebauungsplans, sondern um archäologische Grabungen zu ermöglichen. Die Notwendigkeit der Fällung aufgrund beeinträchtigter Vitalität wurde durch ein Baumgutachten bestätigt. Im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume im Plangebiet wurden bisher 55 Straßenbäume neu gepflanzt.

Immissionsschutz
Stellungnahme: Die Festsetzung, dass ein mittlerer Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten werden dürfe, sei weder aus dem Schallschutzgutachten noch aus der Begründung zum B-Plan herzuleiten. Nach der VDI 2719 werde für den mittleren Innenschallpegel im MI eine Spanne von 30-35 dB(A) ausgewiesen. Daher werde um Überprüfung und Klarstellung gebeten. Durch die Festsetzung seien erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten zu erwarten.
Abwägung: Der Wert von 30 dB(A) ergibt sich als Beurteilungspegel für die Nacht nach der 24. BImSchV für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden (schutzbedürftige Aufenthaltsräume). Die VDI Richtlinie 2719 sieht für allgemeine Wohngebiete einen einzuhaltenden Innenraumpegel von 25 – 30 dB(A) vor. Der zu berücksichtigende Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit ergibt sich aus der Rechtsprechung. Das BVerwG hat unter Bezugnahme auf die Lärmwirkungsforschung ausgeführt, dass für Wohnbereiche tags zur Vermeidung von Kommunikationsstörungen der Beurteilungspegel im Innenraum 40 dB(A) nicht überschreiten sollte und nachts zur Vermeidung von Schlafstörungen 30 dB(A) (vgl. BVerwG, Beschluss v. 17.05.1995 – 4 NB 30.94). Die Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. V. 21.09.2006 – 4 C 4.05) geht zudem davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört sowie es gefestigte Auffassung ist, dass der typische Dämmwert eines gekippten Fensters 15 dB(A) beträgt (vgl. BVerwG, Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1001.04). Insofern ist die Festsetzung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) zur näheren Bestimmung des Schalldämmaßes sachgerecht und verhältnismäßig. Die Festsetzung einer Spanne widerspräche dem Grundsatz der Eindeutigkeit, da nicht erkennbar wäre, unter welchen Umständen der untere bzw. obere Spannenwert zur Anwendung kommen soll. In der Begründung wird klargestellt, dass sich die Festsetzung nur auf die Errichtung baulicher Anlagen, d.h. auf Neuplanungen bezieht, und dass es sich bei dem „Beurteilungspegel, der (nachts) in den entsprechenden Räumen nicht überschritten werden darf“ um den mittleren Innenschallpegel im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 handelt.

Stellungnahme: Bei Bestandsobjekten, die bereits vollständig saniert wurden, sind die Immissionsschutzfestsetzungen nicht bzw. nur schwer umsetzbar.
Abwägung: Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Errichtung neuer Vorhaben. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Stellungnahme: Durch die Planungen sei eine erhebliche Erhöhung der Lärmbelastung entlang der Gertraudenstraße zu erwarten. Durch die Arkaden sei eine Erhöhung des Lärms gegeben. Diese Erhöhung werde nicht abgewogen.
Abwägung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, die Ergebnisse sind in die Abwägung eingeflossen. Die Planung wurde daraufhin um Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt. Durch die Arkadierung erhöht sich die Lärm- und Luftschadstoffbelastung nicht.

Stellungnahme: Sowohl die Belüftungssituation als auch die Lärmsituation wären bei alternativen Planungen besser. Im Interesse der Stadtbelüftung solle auf die Bebauung im $MK_{3.1}$ und $MK_{3.2}$ verzichtet werden, ebenso auf die hohen raumgreifenden Gebäude des Archäologischen Zentrums.

Abwägung: Im Rahmen der Planaufstellung wurde auch die „Nullvariante“ geprüft, die die zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße gelegenen Parkplätze erhalten und auch die Breite Straße in ihren Dimensionen nicht verändert hätte. Diese Variante ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Ortsbild schlechter zu bewerten, als die Konzeption des Bebauungsplans, und bietet unter Umweltgesichtspunkten allenfalls geringe Vorteile aufgrund einer besseren Durchlüftungssituation.

Gestaltung
Stellungnahme: Zur Wiederherstellung eines harmonischen Stadtbildes an diesem besonderen historischen Quartier müssten die Plattenbauten in der Brüderstraße, in der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse abgerissen werden. Vorlage solle die Bebauung vor dem Krieg sein. Ansonsten werde die Chance vertan, diesen Bereich eine angemessene Aufwertung zukommen zu lassen.
Abwägung: Die Bebauung westlich der Brüderstraße erfüllt als Wohnstandort eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Nutzungsmischung in der Innenstadt und wird deshalb im Bebauungsplan gesichert. Die Bürobebauung östlich der Brüderstraße wurde bereits zu großen Teilen abgerissen, weitere Rückbaumaßnahmen sind geplant, können durch den Plan jedoch nicht verfügt werden.

Verfahren / Wettbewerb
Stellungnahme: Die Nichtfestsetzung des Bebauungsplans trotz Beschluss des Abgeordnetenhauses sei rechtswidrig.
Abwägung: Nach Beschlussfassung über den Plan sind neue Gesichtspunkte – hier das Projekt eines interkulturellen Zentrums auf dem Standort der ehemaligen Petrikirche – aufgetaucht, die eine Überprüfung der Planungsziele erforderlich machten. Der Plan wurde deshalb nicht festgesetzt, sondern es wurde eine Neuaufstellung beschlossen und Verfahrensschritte wiederholt. Dies ist rechtlich zulässig. Der (geänderte) Bebauungsplan wird dem Abgeordnetenhaus erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.
Vorgebrachte Anregungen und Hinweise, die sich auf Formulierungen der Auslegungsbegründung bezogen; wurden - soweit zutreffend - in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. Stellungnahmen, die nicht den Gegenstand des Bebauungsplans betreffen bzw. keinerlei Bezug zu den Aufgaben und Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung haben, sind hier nicht wiedergegeben worden.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden nachfolgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen.

- Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf von „Hochschule, Bibliothek, Museum“ in „Hochschule und Kultur“,
- Präzisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 9 zur Überbaubarkeit der Baugrundstücke zur Berücksichtigung der Freihaltung der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse in einer Tiefe von mehr als 6 m,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 28: Festsetzung einer lichten Durchgangsbreite von 3,5 m (statt bisher 4,0 m) im Kerngebiet $MK_{3.2}$. Das Kerngebiet MK_4 und das Sondergebiet bleiben von der Änderung unberührt.
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme von Bodendenkmalen
- Ergänzungen in der Begründung.

Die Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme, und die Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind als redaktionelle Änderung möglich. Das betrifft auch die Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeindarf, da die Anregung vom zuständigen Träger kam und dem entsprochen wurde. Durch diese Änderungen/Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 28 wurde eine eingeschränkte erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange notwendig.

Senatsbeschluss

(f) Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2, 3 und 4 BauGB

Aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 28 wurde eine eingeschränkte erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2015 wurden als Bauträger die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. V B 4 sowie als Träger der Straßenbaulast die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B und das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Mitte zur Abgabe einer Stellungnahme hinsichtlich dieser Änderung aufgefordert. Bis zum 18. Dezember 2015 gingen 3 Stellungnahmen ein, die wie folgt abgewogen wurden:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - V B 4

Stellungnahme: Nach Absprache mit dem Architekten wird mitgeteilt, dass der Kompromiss mit einer lichten Durchgangsbreite von 3,50 m im Kolonnaden-Bereich bestätigt werden kann.
Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 14

Stellungnahme: Eine Reduzierung der Durchgangsbreite der Arkade im Kerngebiet $MK_{3.2}$ ist aus verkehrlicher Sicht nachteilig, gerade weil durch das geplante Archäologische Besucherzentrum und das benachbarte geplante Bet- und Lehrhaus eine starke öffentliche Nutzung der Gebäude und damit auch entsprechende Fußgängerströme zu erwarten sind. Die derzeitige Lage des Fahrbahnbordes der Gertraudenstraße, die sich in einem Abstand von ca. 3,0 m vor der Arkade des Kerngebiets $MK_{3.2}$ befindet, lässt zwar bei der vorhandenen Querschnittsaufteilung der Straße noch eine Nutzung des Gehwegs vor der Arkade zu, dies ist jedoch mit dem Einbau einer Straßenbahntrasse in der Gertraudenstraße nach den derzeitigen Planungen nicht aufrecht zu erhalten. Angesichts der Beschränkungen bei der geplanten Bebauung, die aus den Funden der archäologischen Grabungen resultieren, und der bereits weit fortgeschrittenen Planungen für das Archäologische Zentrum wird der o.g. geplanten Änderung des Bebauungsplans 1-218 trotz der damit verbundenen verkehrlichen Einschränkung zugestimmt.
Abwägung: Die Einschränkung des Fußgängerverkehrs wird in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich hingenommen. Die Einschränkung beschränkt sich zudem lediglich auf einen kurzen Bereich von weniger als 18,0 m. Die Zustimmung zu der Änderung wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme: Aus Sicht des SGA ist ein Verkehrsgutachten als Fachplanung zum Bebauungsplan erforderlich, in dem

- die Verkehrsstärke für Fußgänger und Radfahrer für den Prognosezeitraum 2025 abgeschätzt,
- die Einhaltung der Einsatzgrenzen für die gemeinsame Führung von straßenbegleitendem Fußgänger- und Radverkehr gem. „Empfehlungen für die Radverkehrsanlagen“ (ERA 2010) geprüft wird,
- die notwendige Breite eines gemeinsamen Fuß- und Radweges einschl. notwendiger Sicherheitsräume ermittelt wird.

Angesichts der eingeschränkten Sichtverhältnisse in Arkaden, möglicher Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern, insbesondere aus dem Gebäude heraustretenden Personen, sollte auf Grundlage einer Vorplanung ein Verkehrssicherheitsaudit für Fußgänger und Radfahrer erstellt werden.

Im - mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmten - bezirklichen Radverkehrskonzept ist die Gertraudenstraße als Bestandteil des Nebennetzes SenStadtUm für den Radverkehr eingestuft und hat damit eine wichtige Verbindungsfunktionen innerhalb des Radnetzes.
Angesichts des weiteren Anwachsens des Anteils des Fuß- und Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen (Fußverkehrsstrategie und Radverkehrsstrategie des Landes

SenStadtUm

Berlin) und der zunehmenden städtebaulichen Dichte ist im Prognosezeitraum 2025 mit einer erheblichen Anzahl von Fußgängern und Radfahrern zu rechnen.
Das SGA hatte bereits in seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2015 Bedenken zur geplanten Arkadenbreite erhoben. Mit der weiteren Reduzierung der lichten Breite um 0,5 m würde sich das Konfliktpotenzial weiter erhöhen. Unter Berücksichtigung des beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,25 m zum Gebäude bzw. Arkadenpfeiler (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) würde für die gemeinsame Geh- und Radwegführung nur noch eine Breite von 3,0 m zur Verfügung stehen. Damit wird der Richtwert für Geh- und Radwege an Hauptnetzstraßen gem. AV Geh- und Radwege von 4 bis 5 m erheblich unterschritten.
Weiterhin treffen mehrere Ausschlusskriterien für eine gemeinsame Führung von Fußgänger- und Radverkehr gem. Empfehlungen für die Radverkehrsanlagen“ (ERA 2010) für diese Vorhaben zu.
Fazit: Der geplanten Änderung des Bebauungsplanentwurfes I-218 wird seitens des SGA nicht zugestimmt.
Abwägung: Anders als in der Stellungnahme angenommen, betrifft die Einschränkung der Breite der Arkade ausschließlich den Gehweg. Die Straßenraumbreite lässt die Führung eines Radwegs in einer Breite von 2,0 m außerhalb der Arkade zu und dies ist in der Straßenplanung auch so vorgesehen. Da sich die Einschränkung für den Fußgängerverkehr auf einen nur 17,4 m langen Abschnitt beschränkt und angesichts der Zwangspunkte, die sich aus den Funden der archäologischen Grabungen ergeben, sowie der bereits weit fortgeschrittenen Planungen für das Archäologische Zentrum wird diese Einschränkung in der Abwägung mit den Belangen des Fußgängerverkehrs hingenommen.

Stellungnahme: Dem SGA wurde bisher nicht mitgeteilt, wie seine Stellungnahmen vom 1. Oktober 2014 und 15. Juli 2015 abgewogen wurden.
Abwägung: Das Abwägungsergebnis wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften mitgeteilt.

Die eingeschränkte erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Begründung wurde ergänzt.
Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Senatsdrucksache

V.3 Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-218 vom 28. Mai 2015 mit Deckblatt vom 18. Dezember 2015 am 12. Mai 2016 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB wurde für den Umbau, die Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Kaufhauses Herzog sowie die Errichtung eines Staffelgeschosses auf dem Neubau-Seitenflügel (Änderung zum Bauantrag (GschZ 160-2013-1230-Stadt 2 506 vom 22.3.2015) auf dem Grundstück Brüderstraße 26 im September 2016 das Vorliegen der Voraussetzungen der Planreife bestätigt.

Im Festsetzungsverfahren wurde mit Vermerk vom 21. November 2016 klarstellend auf dem Bebauungsplan die Schreibweise des bewerteten Luftschalldämmmaßes in der textlichen Festsetzung 17 redaktionell berichtigt sowie auf der Planunterlage das Datum des zwischenzeitlich festgesetzten angrenzenden Bebauungsplans 1-14 ergänzt. Die redaktionellen Berichtigungen bzw. Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und erfordert keine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie keine Wiederholung von Verfahrensschritten.

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Verordnung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74)

Berlin, den 30. November 2016

Andreas G e i s e l
.....
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Senstadtum

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-218 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 30. November 2016

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 9 Absatz 3, § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-218 vom 28. Mai 2015 mit Deckblatt vom 18. Dezember 2015 für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendammbrücke, Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, eine Teilfläche der Breiten Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms und der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte wird festgesetzt.

SenStadtUm

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

2. eine nach § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,

3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

SenStadtUm