

16. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Entwurf des Bebauungsplanes I-15b für das Grundstück
Leipziger Platz 12-13 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte vom 02.03.2009**

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Der Senat von Berlin
- Stadt II A 24 –
Tel.: 9025 - 1119, intern 925 - 1119

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über den Entwurf des Bebauungsplanes I-15b für das Grundstück Leipziger Platz 12-13 im
Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte vom 02.03.2009

A. Problem

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-15, dessen Verfahren mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte am 28. April 1992 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan I-15b hervorging, war der Senatsbeschluss 1154 vom 10. Dezember 1991 auf der Grundlage des aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Preisträgerentwurfes des Büros Hilmer & Sattler, mit dem Ziel, die künftige Bebauung des Leipziger Platzes zu regeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg und nach der Beseitigung der ehemaligen städtischen Strukturen in den Nachkriegsjahrzehnten stellt sich das Gebiet bei Beginn der Planungsüberlegungen weitgehend als Brachfläche dar.

Für den Bereich Potsdamer/Leipziger Platz war nach der Wiedervereinigung an der Nahtstelle ehemals getrennter Stadthälften eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderlich, die im Zentrum Berlins wieder einen komplexen Stadtraum herstellen sollte.

Der Bebauungsplan II-B 5 – festgesetzt am 28. Juni 1994 – regelt als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Art der Nutzung im Plangebiet sowie die Erschließung. Die ergänzend hier anzuwendende Beurteilung der Bebauung auf der Grundlage der § 34 bzw. § 35 BauGB war jedoch nicht geeignet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Wiederbebauung dieses Gebietes im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) auf der Basis des preisgekrönten Entwurfes von Hilmer & Sattler und seiner Weiterentwicklung durch das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2008 von Kleihues + Kleihues mit seinen Turm- und Scheibenbauten und der Ausbildung einer Innenhofsituation erfordert verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Dies betrifft insbesondere die Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zwischen Leipziger Straße und Voßstraße, einer durchgängigen Arkadierung entlang der Leipziger Straße und eines Wohnanteiles von 30 % in Bezug auf die festgesetzte Geschossfläche von 89.000 m².

B. Lösung

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-15b.

Der Bebauungsplan hat die gesetzlich bestimmten Verfahrensschritte durchlaufen:

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I-15 (aus dem nach der Teilung der Bebauungsplan I-15b hervorging) durch das Bezirksamt Mitte vom 28. April 1992
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10. Juni bis 17. Juli 1992
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 15. Mai bis 16. Juni 1995
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08. Februar bis 08. März 1999
- Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gem. § 9 AG BauGB durch den Senat von Berlin am 19. Dezember 2000
- Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-15 und Teilung in die Geltungsbereiche I-15a sowie I-15b durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03. November 2004
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.05.2008 bis Juni 2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.10.2008 bis November 2008
- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan I-15b vom 02. März 2009
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes I-15b gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09. März bis 08. April 2009
- Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 29.07.2009 bis 31.08.2009

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die zur Umsetzung der Planung vom Land Berlin zu tragenden Kosten fallen lediglich für die öffentlichen Maßnahmen an, die nicht bereits durch den einfachen Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt worden sind. In dessen Rahmen waren bereits die Ansätze für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Diese Kosten waren bereits in der Kostenermittlung für den Bebauungsplan II-B 5 erfasst worden. Die Kosten für die Erstellung der erweiterten öffentlichen Parkanlage auf dem Leipziger Platz betrugen 1 Mio. € und 0,9 Mio. € für den umgebenden Straßenbau. Die Anlagen sind fertig gestellt.

E. Gesamtkosten

Neben den Kosten gem. D werden die Herstellungskosten für die noch durch private Vorhabenträger zu bebauenden Flächen auf ca. 450 Mio. EUR geschätzt.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet hat eine Fläche von 2,5 ha.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt auf den privaten Bauflächen sieht das Land Berlin entsprechend den Empfehlungen der Gutachter die Schaffung eines Grünparkes auf dem Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof in einer Größe von 19,3 ha vor. Die finanzielle Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Investoren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b liegt ein abgeschlossener Vertrag mit einem Gesamtvolumen von 159.543 Euro vor.

Damit sind die vorhandenen bzw. geplanten Projekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II- B 5 für den Potsdamer Platz/Leipziger Platz zu 100 % mit entsprechenden Städtebaulichen Verträgen versehen. Im Ergebnis ist die geplante Schaffung des o. g. Grünparkes finanziell abgesichert.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg zu erwarten.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Senat von Berlin
- Stadt II A 24 –
Tel.: 9025 - 1119, intern 925 - 1119

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über Entwurf des Bebauungsplanes I-15b für das Grundstück Leipziger Platz 12-13 im
Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte vom 02.03.2009

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 17.11.2009 beschlossenen
Entwurf des Bebauungsplans I-15b für das Grundstück Leipziger Platz 12-13 im
Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte vom 02.03.2009 zu.

A. Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 9 AGBauGB von der Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 09. März bis
08. April 2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet umfasst:
das Grundstück Leipziger Platz 12-13, die angrenzenden Abschnitte der Leipziger Stra-
ße, der Voßstraße jeweils bis zur Straßenmitte und des Leipziger Platzes (Teilfläche der
Straßenverkehrsfläche) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche-
Neuordnung eines Teilbereiches am Leipziger Platz.

Mit dem Bebauungsplanentwurf I-15b werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Schaffen eines lebendigen und urbanen Stadtquartiers mit zentralen Nutzungen und geeigneter Nutzungsmischung und -strukturen zur Verbindung der beiden Hauptzentren der Gesamtstadt;
- Anknüpfung an die historische Nutzung als hochwertiger Warenhausstandort;
- Sichern eines Wohnanteils von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche von 89.000 m²;
- Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs von Kleihues + Kleihues aus dem Jahre 2008 auf der Basis der städtebaulichen Konzeption von Hilmer & Sattler für diesen Teilbereich. Dabei ist die Vollendung des barocken Achteckgrundrisses des Leipziger Platzes und dessen beabsichtigte geschlossene Randbebauung als räumlicher Gegensatz zur unregelmäßigen Figur des Potsdamer Platzes von zentraler Bedeutung;
- Herstellung der funktionalen Durchlässigkeit und räumlichen Gliederung des großen Baublocks durch eine öffentliche Durchwegung und durch Freihalten der Sichtachse zwischen der Gertrud-Kolmar-Straße und dem Bundesratgebäude;
- Sicherung einer in Funktion und Proportion durchgängigen Arkadierung entlang der Leipziger Straße,
- Festsetzung von Vorgaben, um an diesem städtebaulich herausragenden Platz die gewünschte stadtgestalterische Homogenität in ausgewählten Strukturmerkmalen zu erzielen,
- Nutzung der vorhandenen zentralen Lage mit guter Erschließung durch den ÖPNV für die Realisierung einer hohen Bebauungsdichte;
- Gewährleisten des Schutzes vor Immissionen.

Städtebauliche Entwicklung

Das Gebiet des Leipziger Platzes befindet sich im Geltungsbereich des am 28. Juni 1994 festgesetzten Koordinierungsbebauungsplanes II-B 5 für den Potsdamer/Leipziger Platz. Für dieses Areal wurde im Oktober 1991 im Ergebnis eines internationalen städtebaulichen Wettbewerbes das Architekturbüro Hilmer/Sattler als 1. Preisträger entschieden. Der Senat von Berlin hat mit Beschluss vom 10. Dez. 1991 die Wettbewerbsarbeit von Hilmer/Sattler zur Grundlage der städtebaulichen Neuordnung in diesem Plangebiet gemacht.

Das Konzept von Hilmer/Sattler verfolgt das Ziel, einen kompakten, räumlich komplexen Stadtraum herzustellen, der im polyzentralen Gefüge der Gesamtstadt eine Gelenkstelle zwischen den beiden Stadthälften, der Friedrichstadt mit seiner orthogonalen Stadtstruktur einerseits sowie dem Kulturforum auf der Westseite des Potsdamer Platzes bildet.

Mit den durchgeführten Wettbewerben für den Leipziger Platz wurden neue Akzente gesetzt, wie die Rückbesinnung auf einen großstädtisch proportionierten Raum und das Angebot stadträumlicher Identifikationsmöglichkeiten.

Trotz der totalen Zerstörung der ursprünglichen Bausubstanz bietet der Leipziger Platz diese Qualität durch eine verschwenderische Großzügigkeit des städtischen Raumes, seine prägnante Platzform und die vornehme Distanz, die den einzelnen Gebäuden eine individuelle Selbstdarstellung der ansässigen Institutionen erlaubt. Eine Bestätigung dieser Einschätzung die den Leipziger Platz in die Nähe des Pariser Platzes rückt, zeigt die Ansiedlung der Kanadischen Botschaft.

Das eine Inangriffnahme dieser Aufgabe gerade jetzt so besonders wichtig ist, wird deutlich, wenn bedacht wird, dass die realisierten Baumaßnahmen des Potsdamer Platzes nur die eine Hälfte eines Gesamtkonzeptes ausmachen, zu dessen Vervollständigung notwendigerweise der Leipziger Platz gehört.

Denn aufgrund des geschichtlichen Wachstums dieses Gebietes, ausgehend von Potsdamer Tor und Leipziger Platz weisen die stadtstrukturellen Entwicklungslinien einschließlich der auf ihnen gebildeten Architekturen heute wieder zurück auf diesen Ursprungsort, das "Oktogon", das zeichenhaft in seiner geschlossenen Form quasi den "Schlussstein" städtischer Urbanität für das Gesamtkonzept bildet.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), 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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die zur Umsetzung der Planung vom Land Berlin zu tragenden Kosten fallen lediglich für die öffentlichen Maßnahmen an, die nicht bereits durch den einfachen Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt worden sind. In dessen Rahmen waren bereits die Ansätze für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Diese Kosten waren bereits in der Kostenermittlung für den Bebauungsplan II-B 5 erfasst worden. Die Kosten für die Erstellung der erweiterten öffentlichen Parkanlage auf dem Leipziger Platz betrugen 1 Mio. € und 0,9 Mio. € für den umgebenden Straßenbau. Die Anlagen sind fertig gestellt.

D. Gesamtkosten

Neben den Kosten gem. C werden die Herstellungskosten für die noch durch private Vorhabenträger zu bebauenden Flächen auf ca. 450 Mio. EUR geschätzt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg zu erwarten.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet hat eine Fläche von 2,5 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt auf den privaten Bauflächen sieht das Land Berlin entsprechend den Empfehlungen der Gutachter die Schaffung eines Grünparkes auf dem Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof in einer Größe von 19,3 ha vor. Die finanzielle Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Investoren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b liegt ein abgeschlossener Vertrag mit einem Gesamtvolumen von 159.543 Euro vor.

Damit sind die vorhandenen bzw. geplanten Projekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II- B 5 für den Potsdamer Platz/Leipziger Platz zu 100 % mit entsprechenden

Städtebaulichen Verträgen versehen. Im Ergebnis ist die geplante Schaffung des o. g. Grünparkes finanziell abgesichert.

Berlin, den 17.11.2009

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
.....
Regierender Bürgermeister

Ingeborg J u n g e – R e y e r
.....
Senatorin für Stadtentwicklung

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Abzeichnung (Verkleinerung) Bebauungsplanentwurf I-15b
- Textliche Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-15b

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan I-15b

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für das Grundstück

Leipziger Platz 12-13

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	7
1	Veranlassung des Planes	7
2	Erforderlichkeit des Planes	7
3	Beschreibung des Plangebietes, Lage im Stadtraum.....	7
3.1	Bestand.....	10
3.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
II	PLANINHALT	15
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	15
2	Intention des Planes	16
3	Umweltbericht	17
3.1	Einleitung.....	17
3.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	18
3.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	18
3.1.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
3.1.3.1	Schutzgut Mensch	23
3.1.3.2	Schutzgut Biotope	30
3.1.3.3	Schutzgut Boden.....	32
3.1.3.4	Schutzgut Wasser	33
3.1.3.5	Schutzgut Klima.....	34
3.1.3.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	35
3.1.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
3.1.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
3.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen/ Eingriffsbewertung	37
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
3.4	Zusätzliche Angaben	44
3.4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	44
3.4.2	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten	46
3.4.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen.....	46
3.4.4	Zusammenfassung	46
4	Entwicklung und Abwägung der Planinhalte im Verfahren.....	49
4.1	Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	49

4.2	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes I-15b	50
4.2.1	Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes	50
4.2.2	Art der Nutzung	50
4.2.3	Gliederung des Kerngebietes	61
4.2.3.1	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben unterhalb des ersten Untergeschosses.....	61
4.2.3.2	Nutzung im 1. Vollgeschoss	62
4.2.3.3	Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen	63
4.2.3.4	Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteiles	64
4.2.4	Maß der Nutzung/Festsetzungsstruktur.....	66
4.2.4.1	Zugrundeliegende Konzept/besondere städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzungsstruktur	68
4.2.4.2	Baugrenzen und Baulinien.....	70
4.2.4.3	Darstellung und Würdigung der Abstandsflächenverkürzungen.....	72
4.2.4.4	Ermittlung der Verschattung	75
4.2.4.5	Abschließende Abwägung der Abstandsflächenthematik.....	82
4.2.4.6	Höhenfestsetzungen der Gebäude.....	85
4.2.4.7	Glasdach im Bereich der Blockdurchwegung	87
4.2.4.8	Höhe des Maßes der oberirdischen Nutzung	88
4.2.4.9	Unterirdische Bebaubarkeit des Baugrundstücks	93
4.2.4.10	Regelungen des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ...	93
4.2.5	Verkehr/Verkehrerschließung.....	94
4.2.5.1	Auswirkungen auf den Straßenverkehr	94
4.2.5.2	Lärmimmissionen.....	98
4.2.5.3	Straßenbegrenzungslinien.....	104
4.2.5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	105
4.2.5.5	Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich	105
4.2.5.6	Gehrecht entlang der Leipziger Straße	106
4.2.5.7	Gehrecht zwischen Leipziger Straße und Voßstraße.....	107
4.2.6	Technische Infrastruktur/Leitungsrecht	107
4.2.7	Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen	109
4.2.7.1	Verbot luftverunreinigender Brennstoffe.....	109
4.2.7.2	Lärmschutz und Lufthygieneregelungen.....	109
4.2.7.3	Passiver Erschütterungsschutz	115
4.2.8	Extensive und Intensive Begrünung von Dachflächen/Erdauftrag	116
4.2.9	Gestaltungsfestsetzung / Ausschluss von verspiegeltem Glas.....	117
4.2.10	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften und Einteilung der Straßenverkehrsfläche	117
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf die Fachplanungen	117
4.4	Hinweis.....	118
III	PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	119
1	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten.....	119
2	Finanzielle Auswirkungen.....	119
IV	VERFAHREN	120
1	Aufstellungsbeschluss	120

2	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	120
3	Relevante Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5.....	123
4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	123
5	Änderung im Nachgang zur Trägerbeteiligung	124
6	Umstellung der Rechtsgrundlage	125
7	Öffentliche Auslegung 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	125
8	Änderung der Zuständigkeit.....	128
9	Änderung der Planinhalte im Nachgang zur Auswertung der öffentlichen Auslegung	128
10	Teilung des Bebauungsplanes/Änderung des Geltungsbereiches	129
11	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	129
12	Änderungen im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung	146
13	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	147
14	Änderungen im Nachgang zur Behördenbeteiligung	174
15	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	175
16	Änderungen im Nachgang zum Beteiligungsschritt.....	240
17	Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.....	241
	Rechtsgrundlagen	249

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung des Planes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-15 war der Senatsbeschluss vom 10. Dezember 1991, auf der Grundlage des aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Preisträgerentwurfes von Hilmer und Sattler die künftige Bebauung des Leipziger Platzes zu regeln. Das Verfahren wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte am 28. April 1992 eingeleitet. Aus diesem Verfahren ging nach Teilung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan I-15b hervor.

2 Erforderlichkeit des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und nach der Beseitigung der Bebauung in den Nachkriegsjahrzehnten stellte sich das Gebiet bei Beginn der Planungsüberlegungen weitgehend als Brachfläche dar.

Für den Bereich Potsdamer/Leipziger Platz war nach der Wiedervereinigung an der Nahtstelle ehemals getrennter Stadthälften eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderlich, die im Zentrum Berlins wieder einen komplexen Stadtraum herstellen sollte.

Der Bebauungsplan II-B 5 – festgesetzt am 28. Juni 1994 – regelt als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Art der Nutzung im Plangebiet sowie die Erschließung. Die ergänzenden Regelungen der § 34 bzw. § 35 waren jedoch als Beurteilungsbasis für die angestrebte Bebauung nicht geeignet, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Wiederbebauung dieses Gebietes im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) auf der Basis des preisgekrönten Entwurfes von Hilmer & Sattler und seiner Weiterentwicklung durch das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2008 von Kleihues + Kleihues mit seinen Turm- und Scheibenbauten und der Ausbildung einer Innenhofsituation erfordert verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Dies betrifft insbesondere die Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zwischen Leipziger Straße und Voßstraße, einer durchgängigen Arkadierung entlang der Leipziger Straße und eines Wohnanteiles von 30 % in Bezug auf die festgesetzte Geschossfläche von 89.000 m².

3 Beschreibung des Plangebietes, Lage im Stadtraum

Der Bebauungsplan I-15b überplant eine Fläche in exponierter Lage unmittelbar am Leipziger Platz, der gemeinsam mit dem Potsdamer Platz einen der zentralen Bereiche Berlins bildet.

Historisch betrachtet stellte das Oktogon des Leipziger Platzes neben dem Karree des Pariser Platzes und dem Rondell des heutigen Mehringplatzes einen der drei bedeutenden Platzanlagen dar, die Ausgangs- bzw. Endpunkte der barocken Stadterweiterung waren. Mit dem Potsdamer Platz – eher ein Verkehrsknoten als eine Platzanlage – bildete er eine Doppelplatzanlage, die bis zum zweiten Weltkrieg als eine der verkehrsreichsten in Europa galt.

Von den Kriegseinwirkungen des Zweiten Weltkrieges waren außerhalb des Geltungsbereiches im Wesentlichen die Gebäude Voßstraße 33 und Leipziger Straße 125 sowie eine geringe Anzahl von Neben- und Seitengebäuden erhalten geblieben. Südlich des Plangebietes vis-à-vis gelegen befindet sich das Preußische Herrenhaus, das heute den Bundesrat beherbergt.

Nach den Kriegszerstörungen blieben die Grundstücke am Leipziger Platz selbst während der Teilung der Stadt unbebaut, da sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grenzanlagen befanden. Mittlerweile, durch die seit Mitte der 1990er Jahre nach Maßgabe der Bebauungspläne I-15a und I-16 entstandenen Neubauten – darunter die Kanadische Botschaft –, ist die historische Struktur der achteckigen Platzanlage wieder ablesbar. Auch östlich an das Plangebiet angrenzend entstanden auf der Basis des Bebauungsplanes I-15a zwei Neubauten, in denen u.a. die Arkaden an der Leipziger Straße realisiert worden sind.

Nördlich des Plangebietes wurden in den achtziger Jahren sieben- bis achtgeschossige Wohngebäude in Plattenbauweise und abweichend von der historischen Bebauung um etwa 12 - 15 m von der alten Straßenfluchtlinie zurückversetzt errichtet. In der zur Voßstraße hin offenen „Hofanlage“ befindet sich eine Kindertagesstätte.

In der Achse, die auf den Ehrenhof des Preußischen Herrenhauses zuführt, wurde im Zuge der Errichtung der Wohnsiedlung – ebenfalls abweichend von der Historie der Vorkriegszeit – eine Straße angelegt, die heutige Gertrud-Kolmar-Straße.

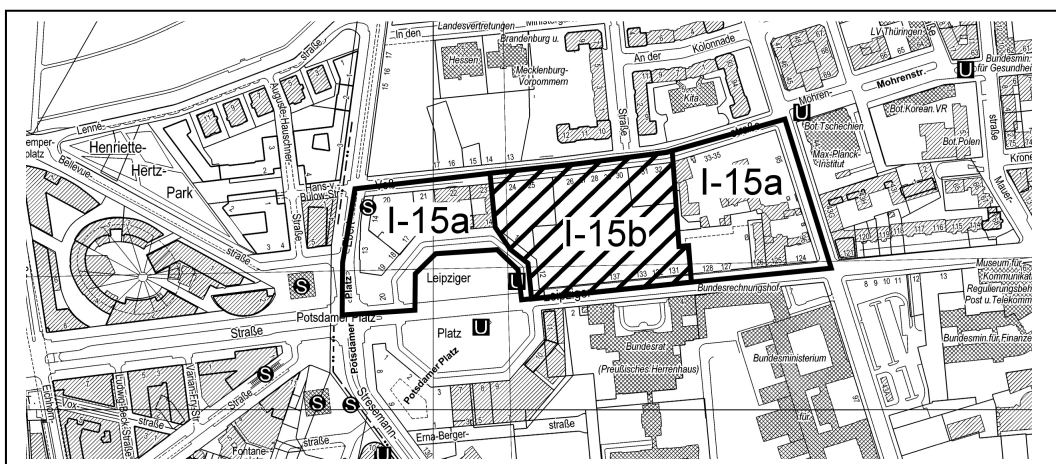
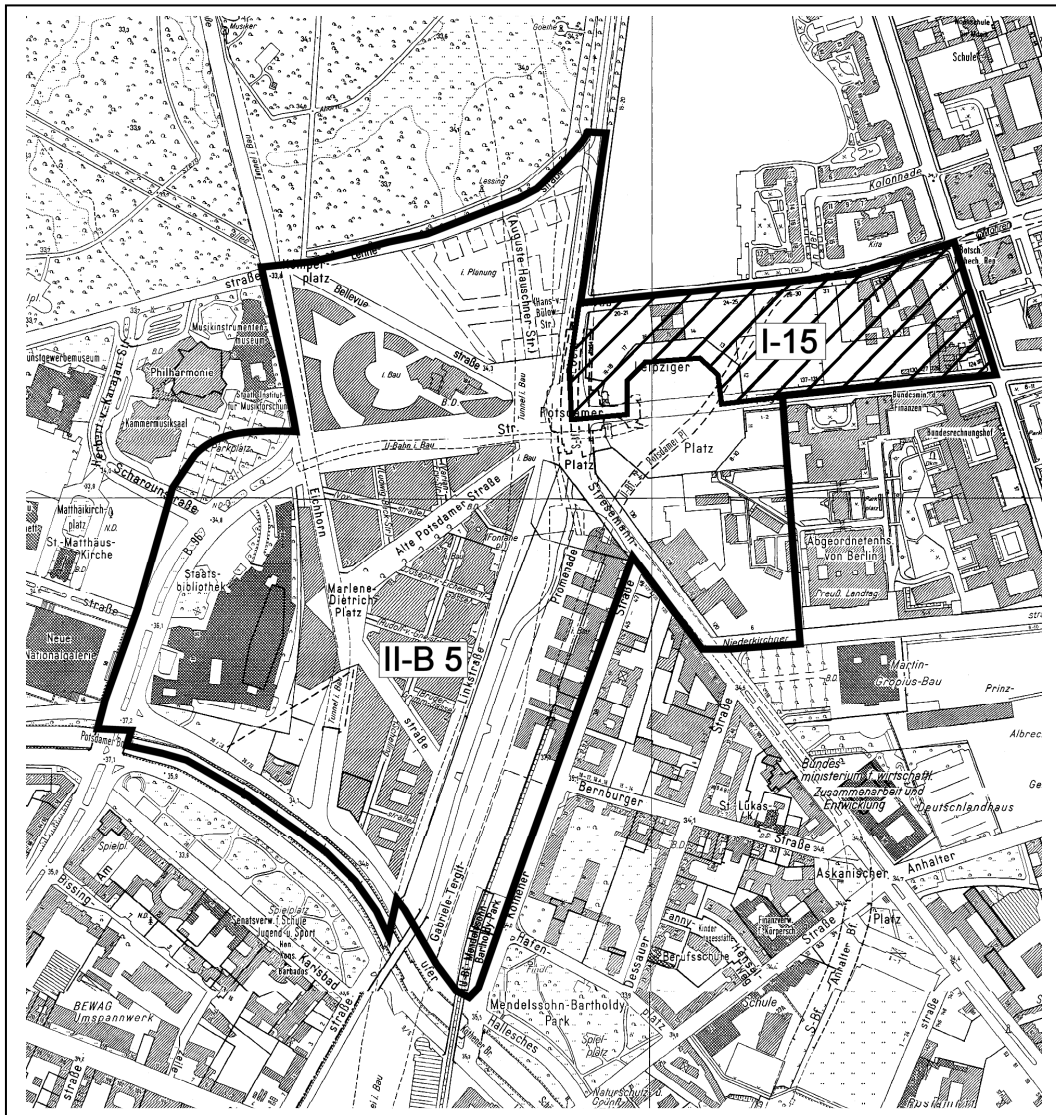
Nördlich der Voßstraße werden durch den am 03.07.2006 festgesetzten Bebauungsplan I-202b Sondergebiete für Ländervertretungen festgesetzt auf deren Basis die Ländervertretungen von Hessen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern sowie Verbandsvertretungen errichtet wurden, sowie eine Kindertagesstätte und bestehende Wohngebäude als allgemeines Wohngebiet gesichert. Südlich der Leipziger Straße liegt das Preußische Herrenhaus, das heute Sitz des Bundesrates ist.

Das größte noch unbebaute Grundstück am Leipziger Platz ist heute das ehemalige ca. 20.000 m² große „Wertheim-Grundstück“, das nunmehr durch den Bebauungsplan I-15b einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b umfasst das Grundstück Leipziger Platz 12-13, die angrenzenden Abschnitte der Leipziger Straße, der Voßstraße jeweils bis zur Straßenmitte und des Leipziger Platzes (Teilfläche der Straßenverkehrsfläche) und hat eine Größe von rd. 2,5 ha.

Westlich und östlich an das Plangebiet grenzt der am 2. Februar 2006 festgesetzte Bebauungsplan I-15a an und an der Südseite des Leipziger Platzes der am 31. Mai 2006 festgesetzte Bebauungsplan I-16. Diese Bebauungspläne setzen – wie der Bebauungsplan I-15b – Kerngebiete fest.

Den räumlichen Zusammenhang zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne II-B5 und I-15 einerseits und zwischen den Geltungsbereichen I-15 und I-15a bzw. I-15b andererseits zeigen die folgenden zwei Abbildungen.



3.1 Bestand

Flächennutzung

Charakteristisch für die Situation bei Planungsbeginn waren überwiegend Brachflächen und das erhebliche Ausmaß an motorisiertem Individualverkehr in der Leipziger Straße am südlichen Rande des Plangebietes. Heute wird das Areal für Zwischennutzungen genutzt.

Vegetationsbestand

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses reduzierte sich die Vegetation weitgehend auf Restflächen. In diesen Bereichen herrschten ein- und mehrjährige Ruderalflure vor. Der gegenwärtige Bestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin als Verdachtsfläche unter der Nr. 15333 aufgeführt (siehe Umweltbericht Kapitel II.3).

Gebäudebestand

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b ist unbebaut.

Bahnanlage

Das Plangebiet wird unterirdisch von der Anlage der U-Bahnlinie 2 zwischen Leipziger Platz und Voßstraße durchquert.

Erschließung

Die Leipziger Straße, die Straßenverkehrsfläche (Umfahrung) Leipziger Platz und die Voßstraße sind dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist somit gesichert. Im Straßenzug Potsdamer/Leipziger Straße verläuft die Bundesstraße 1.

Westlich des Plangebietes, unterhalb des Potsdamer Platzes, befindet sich der gleichnamige S- und Regionalbahnhof, der die Anbindung an die S-Bahnlinien 1, 2 und 25 sowie an die Regionalexpress-Linien RE 3, RE 4 und RE 5 gewährleistet. Der U-Bahnhof Potsdamer Platz der Linie U 2 befindet sich unterhalb des Leipziger Platzes mit einem Ausgang direkt gegenüber dem Grundstück Leipziger Platz 13.

Schließlich verkehren im Zuge der Potsdamer, Leipziger, Ebert- und Stresemannstraße zahlreiche Buslinien sowie zusätzliche Verstärkungsfahrten in der Wilhelmstraße und Voßstraße, so dass die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln insgesamt als hervorragend einzuschätzen ist.

Eigentumssituation

Das Grundstück im Plangebiet befand sich vor dem Krieg im Eigentum der A. Wertheim GmbH. Nach der Wende war es zunächst als Eigentum des Volkes im Grundbuch eingetragen und von Restitutionsansprüchen betroffen. Seit Mai 2007 befindet sich das Grundstück im privaten Eigentum.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration am Leipziger Platz und entlang der Leipziger Straße dar. Für diese Flächen ist eine hohe Nutzungsintensität mit überwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen; eine Wohnnutzung kann festgesetzt werden.

Des Weiteren ist im Plangebiet die unterirdische Trasse der U-Bahn dargestellt.

Um das Angebot an Büroflächen und sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen zu erhöhen und um eine Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzung zu vermindern, werden im inneren S-Bahn-Ring Bereiche (Zentrumskerne) definiert, die für eine Konzentration von Dienstleistungen mit hoher Qualität geeignet sind. Dabei spielen die zentrale stadträumliche Lage des Zentrumskerns Potsdamer Platz sowie die gute Erreichbarkeit des Gebietes durch schienengebundene Nahverkehrssysteme eine ausschlaggebende Rolle. Die intensive Nutzung von Ressourcen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) führt zu einer Aufwand-Kostenoptimierung infrastruktureller Vorleistungen.

Der Bebauungsplan ist mit seinen Ausweisungen des Kerngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wurde am 18.11.2004 beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b sind folgende Inhalte in der Zielplanung enthalten:

- Darstellung als Kerngebiet mit einem zulässigen Wohnanteil
- Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion entlang des Leipziger Platzes
- Platz als Grünfläche
- Leipziger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Straßenbahn im Verlauf der Leipziger Straße

Die Bereichsentwicklungsplanung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

StEP Gewerbe

Der am 14. September 1999 vom Senat beschlossene StEP Gewerbe definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung. Als sektorale Vertiefung des FNP sieht er aber für den Bereich Potsdamer und Leipziger Platz keine weiteren Planungsvorgaben vor.

StEP Zentren

Der Senat hat am 9. März 1999 den Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel und am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 beschlossen.

Gemäß dem Zentrenkonzept des StEP Zentren 2020 ist das Plangebiet Bestandteil des Zentrumsbereichskerns „Potsdamer/Leipziger Platz“ im Zentrumsbereich „Historische Mitte“. Für den Zentrumsbereichskern wird kaum Handlungsbedarf gesehen, die Zentrenfunktion als stabil eingeschätzt.

Für weitere Einzelhandelseinrichtungen formuliert der StEP Zentren für den Teilbereich dieses Zentrums, dem Potsdamer / Leipziger Platz, ein Zielkorridor von 45.000 bis 60.000 m² Verkaufsfläche sowie ein Entwicklungspotenzial von 9.000 bis 24.000 m² Verkaufsfläche. Er hat dabei für den bereits in Anspruch genommenen Bestand eine Größe von 36.000 m² veranschlagt. Diese Bestandsflächen liegen jedoch nach aktuelleren Ermittlungen deutlich niedriger, so dass das Entwicklungspotential höher ist.

StEP Verkehr

Der Senat hat am 8. Juli 2003 den Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen.

- Der StEP Verkehr sieht in der Planung für das übergeordnete Straßennetz 2015 die Leipziger Straße als „besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt)“ vor.
- In der Planung des Straßenbahnnetzes 2015 ist die Straßenbahn vom Alexanderplatz zum Kulturforum in der Realisierung im Rahmen des mittleren Finanzszenarios enthalten.
- Das S-Bahnnetz sieht in der Planung 2015 die S 21 vom Potsdamer Platz in Richtung Norden zur Realisierung im mittleren Finanzszenario vor.
- Das Regionalbahnnetz enthält in der Planung bis 2015 die (mittlerweile realisierte) Nord-Süd-Verbindung über den Potsdamer Platz.

StEP Wohnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b liegt innerhalb des prioritären Entwicklungsraumes Innenstadt. Der Leipziger Platz (Kranzbebauung) ist nochmals als prioritärer Standort herausgehoben.

StEP Bürostandort

Im StEP Bürostandort ist im Bereich Leipziger Platz Nord ein Symbol als Potentialfläche für Verbände und Vereinigungen eingetragen.

Planwerk Innenstadt

Das „Planwerk Innenstadt“ wurde am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen (Beschluss Nr. 2197/99) und vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen. Es ist daher als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Es sieht für das Planungsgebiet eine städtebauliche Struktur vor, die dem städtebaulichen Entwurf von Hilmer und Sattler (geschlossene Randbebauung und großzügige Innenhöfe) weitgehend entspricht.

Landschaftsprogramm (La Pro 94)

Die Aussagen des Landschaftsprogramms sind im Umweltbericht dargestellt.

Bebauungsplan II-B5

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes I-15b gelten die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes II-B5, der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Kerngebiet ausweist und zwischen Voß- und Leipziger Straße eine Fläche, die mit Leitungsrechten und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

belastet wird sowie eine Fläche mit einem Gehrecht entlang der Leipziger Straße. In seinem Geltungsbereich wurde die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf einen Stellplatz pro 27 m² als Kerngebiet dargestellte Baugebietsfläche begrenzt. Der Bebauungsplan wurde am 28. Juni 1994 festgesetzt GVBl. vom 9.7.1994 S. 213).

Umgebungsschutz Denkmale

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b befindet sich das Baudenkmal Voßstraße 33, Wohnhaus, 1884-86 von Ende & Böckmann, Erweiterungsbauten für die Reichsbahnverwaltung 1934-35 von Günther Lüttich.

Dem Geltungsbereich an der Leipziger Straße gegenüberliegend befindet sich das Baudenkmal Leipziger Straße 3-4, Preußisches Herrenhaus mit Ehrenhof, 1899-1904 von Friedrich Schulze.

Es ist zum einen als Baudenkmal, zum anderen als Bestandteil des Denkmalsbereiches (Gesamtanlage / Ensembles) Leipziger Straße 3-6 in der Denkmalliste Berlin nach § 4 DSchG Bln eingetragen. Die Denkmalliste wurde am 14.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 veröffentlicht.

Planfeststellung

Die planfestgestellte unterirdische Anlage der U-Bahnlinie 2 unterliegt dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Dies gilt auch für die planfestgestellte Vorhaltungsfläche für das Einstiegsbauwerk der im Verlauf der Leipziger Straße in Aussicht genommenen U-Bahnlinie 3.

Gemeinsame Landesplanung/Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für diese Planung im Bezirk Mitte von Berlin aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. S. 629)
- §§ 16 Abs. 6 und 19 Abs. 11 Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01. November 2003, die nach Art. 3 Abs. 2 des Staatsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. S. 629) fortgelten
- Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02. März 1998 (GVBl. S. 38)
- Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330).
- Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

- Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmögliche Beplanung brachgefallener Bauflächen)
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung und Priorität der Entwicklung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit)

- Ziel 5.2 LEP eV (Auflistung der Handlungsschwerpunkte in Berlin)
- Grundsatz 5.2 LEP eV (Nennung von Städtebauliche Neuordnung als maßgebliches Handlungsziel)
- Ziel 4.2.4 LEP eV (Auflistung der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren in Berlin)
- Ziel 1.1 FNP Berlin (Erhalt, Ausbau und Entwicklung städtischer Zentren sowie ihre Weiterentwicklung zu integrierten Standorten, vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit)
- Sonstiges Erfordernis aus dem Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B (Zulässigkeit von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung)

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Planungen zum „Zentralen Bereich“ und zum Areal Potsdamer/Leipziger Platz entwickelt.

Im Juni 1989 beschloss der Senat die Ausschreibung eines internationalen Wettbewerbs für das Gebiet westlich des Potsdamer Platzes im damaligen Westteil Berlins. Die politischen Ereignisse im November 1989 und danach änderten die Situation grundlegend, so dass sich die Senatsverwaltung veranlasst sah, über mehrere Diskussionsrunden und eine umfangreiche Materialsammlung zur Wettbewerbsvorbereitung die Wettbewerbsvorgaben neu zu definieren. Durch das „Stadtforum Berlin“ wurden die Vorgaben für den im Juni 1991 ausgelobten Wettbewerb überprüft und weiterentwickelt. Zielvorgabe war es laut Auslobungsunterlage im Kapitel „städtebauliche Zielvorstellungen“, „diesen Bereich in das polyzentrische Gefüge der Stadt einzubinden, wobei er seiner Bedeutung als Verbindung zwischen den beiden Hauptzentren, der östlichen und westlichen Innenstadt, gerecht werden soll.“

Bei der Neubildung zentralörtlicher Funktionen sollte ein „höchstmöglicher Grad an Nutzungsmischung“ erreicht werden.

Hintergrund dieser Planungsvorgabe war die Einschätzung, dass ein monostrukturierter neuer Stadtteil, etwa ein Banken- oder Büroviertel, das Zusammenwachsen der Stadt an dieser Stelle nicht fördern, sondern zu einem isolierten Stadtkörper zwischen den großräumigen Strukturen mit besonderen und wenig durchmischten Nutzungen (Kulturforum, Tiergarten, Ministergärten) führen würde. Eine Wechselbeziehung zu den umliegenden Quartieren und der Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit des neuen Stadtviertels selbst würden nur dann ermöglicht, wenn das Quartier ein breites Spektrum an Nutzungen bietet (Arbeitsplätze, Wohnungen, Handel, kulturelle Einrichtungen, Restauration, Hotels, soziale Infrastruktur, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten). Damit wird an die Nutzungsvielfalt des Stadtviertels vor dem Krieg angeknüpft.

Eine weitere wesentliche Wettbewerbsvorgabe galt der Entwicklung qualitätvoller öffentlicher Räume, die zusammen mit den privaten Bereichen ein sich ergänzendes Beziehungsgefüge bilden sollen.

Die Frage der baulichen Dichte sollte im Wettbewerb im Kontext mit einer „Stadtidee“ beantwortet und auf die städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft werden. Der Spielraum für die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 3,5 bis 5,5 angegeben und lag damit bereits über den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Am 2. Oktober 1991 entschied sich das Preisgericht für die Wettbewerbsarbeit der Architekten Hilmer + Sattler und gab die Empfehlung, diese Arbeit mit einigen Modifizierungen den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Das Preisgericht folgte der „Vorstellung von der kompakten, räumlich komplexen europäischen Stadt“ im Gegensatz zur „Hochhausagglomeration“. Als Vergleichsmaßstab der „europäischen Stadt“ wurden Städte wie Mailand, Madrid

und London herangezogen und hieraus das Entwurfsmodell eines 50 x 50 m großen Blockes mit einer Höhe von 35 m entwickelt. Diese (Regel-) Höhe ist durch Turmbauten an einigen Stellen unmittelbar am Potsdamer Platz sowie am Landwehrkanal akzentuiert und zur bestehenden Bebauung im Bezirk Mitte auf 26 m bzw. 22 m reduziert worden. Die Gebäudehöhe von ca. 35,0 m über Gelände findet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Platzrandbebauung unmittelbar um den Leipziger Platz wieder. Hier wurde eine geschlossene Randbebauung auf den Konturen des historischen Platzes (Oktagon) vorgesehen.

Insgesamt ergab sich eine GFZ von durchschnittlich 5,0 im gesamten Wettbewerbsgebiet, die in Teilbereichen deutlich variiert.

Der Entwurf Hilmer + Sattler orientiert sich an der historischen Stadtstruktur und schafft ein „differenziertes System von Öffentlichkeit“. Damit entspricht der Entwurf besonders den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbes im Hinblick auf Nutzungsmischung und Öffentlichkeit anstelle von „privaten“ bzw. der Öffentlichkeit unzugänglichen Stadtteilen. Diese städtebauliche Grundsatzentscheidung fand ihren Niederschlag im Senatsbeschluss Nr. 1154/91 vom 10. Dezember 1991.

2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplanentwurf I-15b werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Schaffen eines lebendigen und urbanen Stadtquartiers mit zentralen Nutzungen und geeigneter Nutzungsmischung und -strukturen zur Verbindung der beiden Hauptzentren der Gesamtstadt;
- Anknüpfung an die historische Nutzung als hochwertiger Warenhausstandort;
- Sichern eines Wohnanteils von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche von 89.000 m²;
- Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs von Kleihues + Kleihues aus 2008 auf der Basis der städtebaulichen Konzeption von Hilmer & Sattler für diesen Teilbereich. Dabei ist die Vollendung des barocken Achteckgrundrisses des Leipziger Platzes und dessen beabsichtigte geschlossene Randbebauung als räumlicher Gegensatz zur unregelmäßigen Figur des Potsdamer Platzes von zentraler Bedeutung;
- Herstellung der funktionalen Durchlässigkeit und räumlichen Gliederung des großen Baublocks durch eine öffentliche Durchwegung und durch Freihalten der Sichtachse zwischen der Gertrud-Kolmar-Straße und dem Bundesratgebäude;
- Sicherung einer in Funktion und Proportion durchgängigen Arkadierung entlang der Leipziger Straße,

- Festsetzung von Vorgaben, um an diesem städtebaulich herausragenden Platz die gewünschte stadtgestalterische Homogenität in ausgewählten Strukturmerkmalen zu erzielen,
- Nutzung der vorhandenen zentralen Lage mit guter Erschließung durch den ÖPNV für die Realisierung einer hohen Bebauungsdichte;
- Gewährleisten des Schutzes vor Immissionen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die städtebaulich begründete zulässige hohe Nutzungsdichte vertraglich zugeordnet.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotope, Biotopverbund und besonderer Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) abgeschätzt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Menschen wurde ein Verkehrsgutachten und auf dessen Grundlage ein schalltechnisches Gutachten und ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Zudem wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet mit dem Ziel, die natürlichen Belichtungsverhältnisse abschätzen zu können.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung dient der Berücksichtigung der Vorschriften des § 42 BNatSchG, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt auf der Basis einer aktuellen Bestandserfassung und enthält ebenso eine Kartierung ggf. vorhandener, nach § 26a NatSchGBln geschützter Biotope. Der Baumbestand wird gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) erfasst.

Die Beurteilung der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt schutzgutbezogen jeweils unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltwirkungen.

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan 1-15b soll der Siegerentwurf von Kleihues + Kleihues aus dem 2007/2008 durchgeführten Wettbewerbsverfahren umgesetzt werden. Insgesamt sind auf dem Grundstück Leipziger Platz 12-13 im Kerngebiet rd. 89.000 m² Geschossfläche mit einem Wohnanteil von 30% geplant. Das Baugrundstück umfasst eine Fläche von 20.603 m². Neben den im Kerngebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die für dieses Plangebiet durch städtebaulichen Vertrag auf einen Umfang von 36.000 m² Verkaufsfläche beschränkt sind, ist zudem eine weitere Nutzungsmischung mit sonstigen Gewerbenutzungen wie Gastronomie, Büro, Hotel oder Dienstleistungsnutzungen beabsichtigt. Dachflächen und ein großer Innenhof sollen begrünt werden. In den geplanten bis zu vier Untergeschossen befinden sich neben den Stellplätzen und Anlieferungsbereichen, die über die Voßstraße erschlossen werden, ein sogenanntes Basement für Kerngebietsnutzungen.

Die südlich, nördlich und westlich angrenzenden Straßenbereiche werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine detaillierte Begründung des Planinhaltes und der getroffenen Festsetzungen ist dem Kapitel II. 4 zu entnehmen.

Der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen, die mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Entwicklung verbunden sind, dienen die folgenden Festsetzungen:

- Einschränkung der Zahl der Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 7)
- Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (textliche Festsetzung Nr. 8)
- Lärmgeschützte Anordnung der Wohnungen (textliche Festsetzung Nr. 9.1)
- Lärmschutz bei Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 9.2)
- Lärmschutz durch Schall absorbierende Wand- und Deckenverkleidung der Tiefgaragenzufahrten (textliche Festsetzung Nr. 9.3)
- Passiver Erschütterungsschutz (textliche Festsetzung Nr. 11)
- Extensive und intensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10).
- Ausschluss vom verspiegeltem Glas (textliche Festsetzung Nr. 12)

3.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den entsprechenden Fachgesetzen und Fachplanungen beschrieben

Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft 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 Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 (1) BNatSchG). Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden (§ 21 (2) BNatSchG).

Die Vorschriften des § 42 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 42 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 42 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S. 558) sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden.

Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die nach § 5 erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen.

Bodenschutzgesetz / Baugesetzbuch

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz aus dem Jahr 1998 (**BBodSchG**) und die auf Grund dessen 1999 erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**). Als gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Grundwassers ist das BBodSchG nur begrenzt verwendbar, da vom Gesetzestext her das Grundwasser im Anwendungsbereich des Wasserrechts verbleibt.

Grundwasseranalysen sind in Berlin anhand der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) und der sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) der **Berliner Liste von 2005** zu bewerten. Die Berliner Liste 2005 enthält eine Liste von Beurteilungswerten für Feststoffgehalte in Böden, bei deren Überschreitung eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden begründet werden kann.

Im Bodenschutzgesetz und auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz / Berliner Wassergesetz

Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung möglicher Beeinträchtigung des Grundwassers bildet das Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) 2002 (zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008) und das Berliner Wassergesetz (**BWG**) in der Fassung vom 17. Juni 2005 , zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2008 (GVBl. S. 139).

Das WHG enthält in seinem vierten Teil die „Bestimmungen für das Grundwasser“, das Berliner Wassergesetz (BWG) in Abschnitt III die „Besondere Bestimmungen für das Grundwasser“.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz erteilt auf der Grundlage des WHG in Verbindung mit dem BWG auf Antragstellung die erforderlichen Genehmigungen und Auflagen für die Entnahme von Grundwasser.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (**BlmSchG**) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BlmSchG durch entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Emissionen reagiert werden.

Zudem ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV**) hinsichtlich der Ermittlung des Straßenverkehrslärms als auch hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen relevant. In dem schalltechnischen Fachgutachten wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen untersucht und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Zu beachten sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) und die in der **DIN 18005** enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Von Bedeutung für das Aufstellungsverfahren sind auch die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (**TA Luft**) und die 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BlmSchV**). In dem lufthygienischen Gutachten wurden die Auswirkungen, die auf der Basis des Bebauungsplanes maximal zu erwarten sind auf die Luftschadstoffsituation in Bezug zu den Grenzwerten der TA-Luft und der 22. BlmSchV untersucht.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (**DSchG Bln**) regelt den Umgang mit Baudenkmälern, Denkmalbereichen, Gartendenkmälern und Bodendenkmälern. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt. Denkmale sind im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen. Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals.

Fachplanungen

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm von 1994 stellt in Karten, Text und Begründung die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar. Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Berliner Planungssystems ist es, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen und trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** werden für das Plangebiet als Anforderungen an Nutzungen der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit benannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes. Für diese Gebietsnutzung sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Das Plangebiet liegt im **Vorranggebiet Luftreinhaltung** für das folgende Ziele gelten:

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung der Vegetationsanteile
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Zudem ist das Plangebiet teilweise Bestandteil des **Vorranggebiets Klimaschutz** mit folgenden Zielen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Im **Programmplan Biotop- und Artenschutz** ist das Untersuchungsgebiet als „Innenstadtbereich“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden u.a. benannt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung von Bodenversiegelung
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei Grüngestaltung

Im **Programmplan Landschaftsbild** ist das Plangebiet als „Innenstadtbereich“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen gelten in diesem Zusammenhang:

- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen .
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Der Leipziger Platz ist zusammen mit dem angrenzenden Potsdamer Platz als siedlungsgeprägtes Strukturelement zur Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung dargestellt.

Im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet den „sonstigen Flächen außerhalb von Wohngebieten“ zugeordnet, für die folgende Maßnahmen gefordert werden:

- Erschließung von Freiflächen- und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden
- Westlich grenzen „Flächen mit zentralen Nutzungen“ an, für die die Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität vorgeschlagen wird.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet.

3.1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden im Folgenden gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt.

Für den Menschen sind Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktionen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Dies betrifft sowohl das Plangebiet selbst wie das nördlich angrenzende Wohngebiet und die südlich, östlich und westlich angrenzende Kerngebiet. Als Wirkfaktoren in Bezug auf die Verschattung und den Windkomfort ist auch die geplante Bebauungsstruktur zu nennen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Menschen wurde ein Verkehrsgutachten und auf dessen Grundlage ein schalltechnisches Gutachten und ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Zudem wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet mit dem Ziel, die natürlichen Belichtungsverhältnisse abschätzen zu können. Die Ergebnisse der Gutachten sind zusammenfassend im Umweltbericht dargestellt.

3.1.3.1 Schutzgut Mensch**Derzeitiger Umweltzustand**Immissionen

Aufgrund der Lage im „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ bestehen grundsätzlich erhebliche Empfindlichkeiten in Bezug auf die lufthygienische Situation.

Für das Plangebiet besteht eine erhebliche Vorbelastung durch die mit der hohen Verkehrsbelastung verbundenen Emissionen (Lärm/Lufthygiene). Insbesondere die Leipziger Straße ist mit 45.200 Kfz/24 h (DTVwt = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags) hoch belastet (Stand 2005, siehe Verkehrsgutachten). Laut Zählung 2004 hatte die Voßstraße einen DTVwt-Wert von rd. 3.700 Kfz/24 h.

Das Plangebiet ist Bestandteil der zum 01.01.2008 eingeführten, 88 km² großen Umweltzone innerhalb des S-Bahn-Rings, in die nur Fahrzeuge fahren dürfen, die bestimmte Abgasstandards einhalten.

Stadtklima

Aufgrund der teilweisen Lage im „Vorranggebiet Klimaschutz“ bestehen ebenfalls Empfindlichkeiten in Bezug auf die bioklimatische Situation. Klimatisch ausgleichende Freiflächen sollen erhalten und Kaltluftleitbahnen von Verdichtung, Riegelbebauung und Emissionen freigehalten werden bleiben.

Windkomfort

Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, bestehen keine Vorbelastungen für die angrenzenden Wohn- und Kerngebiete.

Verschattung

Für den südlichen Teil des Plangebiets entlang der Leipziger Straße besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der Verschattung durch die bis zu 11-geschossige Randbebauung des südlichen Leipziger Platzes sowie eingeschränkt auch durch das Gebäude des Bundesrates an der Leipziger Straße.

Erholung

Das Plangebiet hat derzeit keine Erholungsfunktionen. Das Gebiet ist eingezäunt und wird nur temporär als Veranstaltungsort (z.B. Zirkus) genutzt.

Allerdings hat der westlich angrenzende, im November 2002 fertig gestellte Leipziger Platz trotz der hohen Lärmbelastung Bedeutung für die kurzzeitige Erholung, auch wenn auf die Aufstellung von Bänken verzichtet wurde. Auf einer Gesamtfläche von 10.500 m² wurde die Rasenfläche mit einer Granitkante eingefasst, die die oktogonale Form des Platzes betont, und Japanische Schnurbäume in den Oktogonecken angeordnet. In der Platzmitte ermöglichen Wege die Querung in Nord-Süd-Richtung, die allerdings durch die stark befahrene Leipziger Straße erschwert wird.

Westlich des Plangebiets befinden sich mit dem Tilla-Durieux-Park und dem Henriette-Herz-Park zwei Quartierparks in räumlicher Nähe. Auch der weitläufige Erholungsraum des Großen Tiergartens ist nur rd. 500 m entfernt.

Die nördlich entlang der Gertrud-Kolmar-Straße befindlichen Wohngebiete sind im Landschaftsprogramm als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumsituation zugeordnet.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

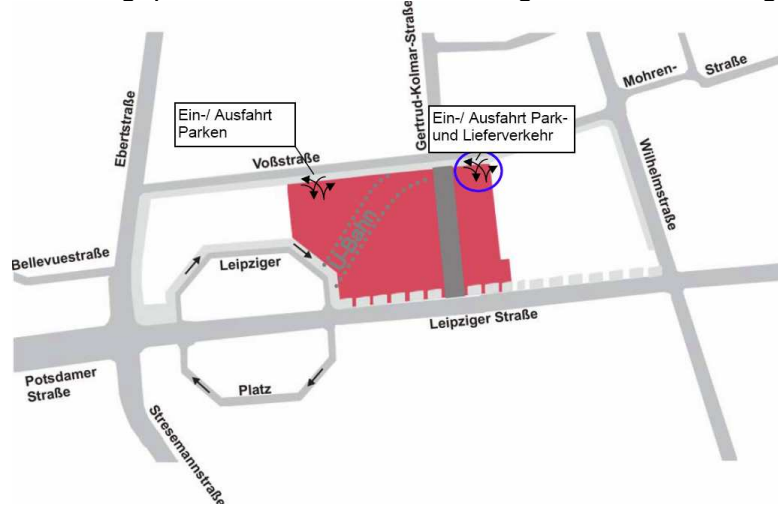
Das Grundstück Leipziger Platz 12-13 wurde gemäß dem Schreiben des Umweltamtes Mitte vom 18.04.2008 am 04.09.2007 in das Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 15333 aufgenommen. Auf der Grundlage einer Untersuchung aus dem Jahr 2002 wurde für die Grundstücke Leipziger Platz 12 und 13 der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast festgestellt. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde die Fläche der Kategorie „schädliche Bodenveränderung“ zugeordnet.

Für die derzeitige Nutzung wird jedoch keine Gefährdung der Nutzer gesehen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrliche Rahmenbedingungen

Für das geplante Bauvorhaben wird folgende Erschließung zu Grunde gelegt:



Quelle: GRI, Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan I-15b, Stand: 16.12.2008.

Der Liefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr wird vollständig über die Voßstraße geleitet. Der Liefer- und Kundenverkehr wird über die östliche Zu- und Ausfahrt in den unterirdischen Anliefer- und Stellplatzbereich geführt. Der im Verhältnis sehr geringe Anwohnerverkehr (rd. 5 % am vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommen) wird über die westliche Zu- und Ausfahrt in der Voßstraße abgewickelt.

Gegenüber dem Prognosenullfall (2015: 3.660 Kfz/24 h) ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Voßstraße zu erwarten (rd. 6.600 Kfz/24 h). Die Verkehrsmenge der Voßstraße verdoppelt sich jedoch nicht.

Für die Leipziger Straße wird für den Prognosenullfall mit einer Abnahme des Verkehrs von 45.200 Kfz/24 h (2005) auf 36.100 Kfz/24 h (2015) gerechnet. Dies ist Folge der geplanten Verlängerung der Lindenstraße (Durchstich zum Spittelmarkt) und der daraus resultierenden Ableitung des Verkehrs in Richtung Landwehrkanal. Die prognostizierte Erhöhung der Verkehrsbelastung, die aus dem im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Untersuchungsrahmen gegenüber dem Prognosenullfall resultieren, fällt für die Leipziger Straße nur geringfügig aus (+90 Kfz/24 h).

Dem Stellplatzbedarf von 685 (Büronutzung) bis 725 (Hotelnutzung) Stellplätzen steht ein Stellplatzangebot gegenüber, das nach textlicher Festsetzung Nr. 7 auf maximal 763 Stellplätze beschränkt ist. Damit ist dennoch kein Park-Such-Verkehr zu erwarten, der aus den durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen resultiert, da das Stellplatzangebot dem ermittelten Bedarf entspricht.

Immissionen (Lärm / Luft)

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass die Lärmbelastung in der Leipziger Straße und am Leipziger Platz weniger durch die geringfügige Verkehrszunahme als vielmehr durch die mit der vorgesehenen Randbebauung verbundenen Reflexionseffekte zunehmen wird. Demgegenüber schirmt die vorgesehene Bebauung die von der Leipziger Straße ausgehende Immissionsbelastung der Wohngebiete an der Voßstraße ab.

Allerdings nimmt die Verkehrsbelastung der Voßstraße deutlich zu, da sich dort die Tiefgaragenzufahrten befinden, was zu einer erhöhten Immissionsbelastung führt.

Das Lärmgutachten unterscheidet Gewerbe- und Verkehrslärm.

- **Gewerbelärm**

Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) für die Beurteilungspegel werden an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des Plangebiets tags eingehalten. Nachts überschreiten die Beurteilungspegel in der als realistischer angesehene Erschließungsvariante A an drei IO die entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden IRW (IO14 Voßstraße 9/Südwestfassade in drei Geschossen um maximal 0,3 dB(A); am IO 15 Voßstraße 9/Südfassade in neun Geschossen um maximal 1,9 dB(A); am IO 37 Voßstraße 33/Nordfassade in zwei Geschossen um maximal 3,8 dB(A)). Ursache der Immissionsrichtwert-Überschreitungen sind die Ausfahrten der Kunden-Kfz nach 22.00 Uhr. An allen übrigen IO außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden die gemäß baulicher Nutzung zulässigen IRW nachts unterschritten.

Die gemäß TA Lärm anzusetzenden IRW für die Beurteilungspegel werden an den maßgeblichen IO innerhalb des Plangebiets tags eingehalten. Nachts wird der zulässige IRW an einem IO in der Nähe der östlichen Tiefgaragenzufahrt an der Voßstraße für Kunden-Kfz und Lieferfahrzeuge überschritten. Hauptursache der Richtwert-Überschreitung sind die mit der östlichen Tiefgaragenzufahrt in der Stunde von 22.00 bis 23.00 Uhr verbundenen Geräusche. Es wird davon ausgegangen, dass eine Verschiebung der beiden vom Gutachter berücksichtigten Tiefgaragenzufahrten entlang der Voßstraße keine grundsätzliche Veränderung der errechneten Werte zur Folge hat, sondern nur eine Verlagerung der konkret betroffenen Räume. Für die Abwägung würde das nichts ändern.

Für die Kindertagesstätte in der Voßstraße werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm prognostiziert. Bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Nummer 7.4 der TA Lärm ergeben sich zwar für einen Immissionsort in beiden vorhandenen Geschossen Pegelerhöhungen um mindestens 3 dB(A) gegenüber dem Prognosenullfall. Die gemäß 16. BImSchV anzusetzenden Immissionsgrenzwerte werden hier jedoch nicht überschritten. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass nachts keine Nutzung der Kindertagesstätte erfolgt und damit auch kein Schutzanspruch vorliegt. Die gemäß 16. BImSchV anzusetzenden Immissionsgrenzwerte werden auch auf den Freiflächen der Kindertagesstätte tags nicht überschritten.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten außer- und innerhalb des Plangebiets tags und nachts eingehalten.

- **Verkehrslärm**

Für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ergeben sich im Vergleich zum Prognosenullfall bei insgesamt 13 Immissionssorten Erhöhungen der Beurteilungspegel tags und/oder nachts um mindestens 3 dB(A) sowie erstmalige oder weitergehende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte

der 16. BImSchV. Da mit dem durch Planungsrecht ermöglichten Vorhaben Leipziger Straße 12-13 jedoch kein erheblicher baulicher Eingriff im Straßenraum im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 verbunden ist, d.h. die Erhöhung der Beurteilungspegel nicht auf einen solchen baulichen Eingriff zurückzuführen ist, wird der Anwendungsbereich der 16. BImSchV nicht betroffen. Ein Anspruch auf den Einbau von passiven Schallschutzmaßnahmen/Schallschutzfenstern in Bestandsgebäuden besteht somit nicht. Grenzwertüberschreitungen durch zusätzlichen Verkehrslärm stellt das Gutachten vor allem für den Kreuzungsbereich Voß-/Wilhelmstraße fest. Hier liegen die prognostizierten Immissionswerte in der Spitze um 13,9 dB(A) über dem Richtwert für Wohngebiete nach der 16. BImSchV (Wilhelmstraße 45), verbreitet zwischen 5 und 10 dB(A) darüber. Die zu erwartenden Gesamt-Immissionswerte liegen ganz überwiegend noch nicht im Bereich der absoluten Unzumutbarkeit von über 75/65 dB(A) (tags/nachts), mit Ausnahme einer Stelle (IO 46, EG und 1. OG, geplantes Gebäude Voßstraße 35). Die Werte erreichen allerdings in den Bereichen Wilhelmstraße 44-45 und Voßstraße 1, 35 an insgesamt 6 IO die „Warnschwelle“ für einen städtebaulichen Missstand von 70/60 dB(A) und liegen nachts an zwei IO sogar knapp darüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Richtwerte der Abwägung unterliegen.

Gerade in diesem Kreuzungsbereich besteht aber eine hohe Vorbelastung: bereits im Prognosenullfall, d.h. unter Berücksichtigung der heute vorhandenen und der aufgrund der Bebauungspläne I-15a und I-202b möglichen Bebauung, sind die Richtwerte teils deutlich überschritten, an drei IO wird die „Warnschwelle“ erreicht, an der Voßstraße 35 (IO 46) überschritten. Die prognostizierte Mehrbelastung aufgrund der vorliegenden Planung liegt in diesen Bereichen nur zwischen 3,0 und 3,5 dB(A), an einem IO bei maximal 4,3 dB(A). An einer Stelle erhöhen sich die Werte um maximal 5,0 dB(A); dort ist die „Warnschwelle“ allerdings nicht erreicht (IO 40, Voßstraße 35). Diese Erhöhung der Belastung führt auch dazu, dass die drei in Nummer 7.4 der TA Lärm angeführten Kriterien (anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen) erfüllt sind.

Die ergänzend durchgeführten schalltechnischen Berechnungen (2. Ergänzung vom 15.06.09) zeigen, dass die im Umfeld der Kreuzung Wilhelmstraße / Voßstraße / Mohrenstraße berechneten Erhöhungen der Werte für den Prognoseplanfall im Vergleich zum –nullfall ganz überwiegend auf die Vergabe des Lichtsignalanlagenzuschlages gemäß RLS-90 (LSA-Zuschlag) zurückführen sind. Das Gleiche gilt für die Erhöhungen von einigen Beurteilungspegeln auf Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts (Warnschwelle) und darüber im Prognoseplanfall. Wenn im Prognoseplanfall die vom Verkehrsgutachten empfohlene Lichtsignalanlage nachts außer Betrieb genommen würde (was aus verkehrstechnischer Sicht umgesetzt werden kann), würden die drei Kriterien gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm für die schutzwürdigen Nutzungen in der Voßstraße und im Bereich der o. g. Kreuzung nur noch tags zutreffen, die „Warnschwelle“ von 60 dB(A) würde nur noch an einem IO minimal überschritten, die absolute Grenze von 65 dB(A) nachts nirgends erreicht. Der Gutachter weist darauf hin, dass nach den Erkenntnissen der ihm vorliegenden Verkehrsuntersuchung bereits heute eine LSA erforderlich wäre; in diesem Falle wäre der LSA-Zuschlag von 3 dB(A) bereits für den Prognosenullfall zu vergeben, so dass der Planfall nur zu geringfügigen Veränderungen führen würde.

Entlang der Voßstraße, außerhalb des Kreuzungsbereichs, stellt das Gutachten im Ergebnis keine Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm fest.

Für zwei Gebäudefassaden am Leipziger Platz ergibt sich eine Erhöhung durch Mehrfachreflexion infolge der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-15b geplanten Baukörper.

Für die innerhalb des Plangebiets vorgesehene Bebauung ergeben sich für die dem Leipziger Platz bzw. der Leipziger Straße und für die dem südlichen Bereich der Durchwegung zugewandten Fassaden z. T. erhebliche Orientierungswert-Überschreitungen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Kerngebiete tags und nachts. Insbesondere werden an den Fassaden zur Leipziger Straße und an den dem südlichen Bereich der Durchwegung zugewandten Fassaden auch Beurteilungspegel erreicht, die tags größer als 70 dB(A) und/oder nachts größer als 60 dB(A) sind und damit oberhalb der Schwellen der Gesundheitsgefährdung liegen (Spitzenwerte tags bei 72,7 dB(A). Für die der Leipziger Straße zugewandten Fassaden werden im EG und 1. OG Beurteilungspegel erreicht, die sogar die Zumutbarkeitsschwelle nachts von 65 dB(A) überschreiten (Spitzenwerte bei 66,1 dB(A)).

Ursache für die vergleichsweise hohen Pegel ist primär das für 2015 auch ohne Bauvorhaben (Prognosenullfall) prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Leipziger Straße. Pegelerhöhend wirkt sich auch hier die Mehrfachreflexion durch die geplanten Gebäude aus. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Nutzungen und damit verursachten Schallemissionen tragen in diesem Bereich nur sehr geringfügig zum Beurteilungspegel bei.

• **Luftschadstoffe**

Entlang der Voßstraße und insbesondere im unmittelbaren Nahbereich der untersuchten westlichen und östlichen Zufahrt zum Plangebiet ist eine merkliche Erhöhung der NO₂-Immissionen gegenüber dem Prognosenullfall zu erkennen. Die erreichten Konzentrationen liegen jedoch an allen Punkten deutlich unterhalb des Grenzwertes.

An der Leipziger Straße im Bereich der südlichen Fassaden des planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhabens „Leipziger Platz 12 – 13“ entstehen primär durch die bauliche Verdichtung hohe Luftschadstoffimmissionen durch NO₂ (Stickoxide), PM₁₀ (Feinstaub mit einem Durchmesser von bis zu 10 µm) und PM_{2,5} (Feinstaub mit einem Durchmesser von bis zu 2,5 µm) die örtlich die Grenzwerte der 22. BImSchV bzw. der EU-Richtlinie 2008/50/EG überschreiten bzw. knapp erreichen. An den übrigen Fassaden und an den Straßenabschnitten des weiteren Untersuchungsgebietes werden keine unzulässigen Luftschadstoffimmissionen verursacht. Die Jahres-Grenzwerte der 22. BImSchV werden an allen beurteilungsrelevanten Punkten eingehalten.

Maßgeblich für die Zunahme der Luftschadstoffimmissionen ist die Randbebauung entlang der Leipziger Straße, die den freien Abtransport der Luftschadstoffe beeinträchtigt. Der vorhabensbezogene Kfz-Verkehr ist für die Zunahme der Immissionen nur von untergeordneter Bedeutung.

An der Leipziger Straße überschreiten die PM₁₀-Immissionen in den bodennahen Luftschichten den Tagesgrenzwert. Das es sich bei dem Tagesgrenzwert für PM₁₀ um eine maximale Überschreitungshäufigkeit eines Tagesmittelwertes handelt (35 zulässige Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³), ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass sich in den betroffenen Bereichen ausschließlich gewerbliche Nutzungen (Büros, Verkaufsräume, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten) befinden. Die Beschäftigten oder Kunden halten sich dort nur vorübergehend auf.

Im Bereich der an der Leipziger Straße gemäß Bebauungsplanentwurf zulässigen Wohnnutzung ab 51 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gehweg) sind die Luftschadstoffimmissionen bereits deutlich geringer als in der bodennahen Schicht. Das PM₁₀-Tagesgrenzwert-Äquivalent wird aber auch in dieser Höhe noch überschritten. Die übrigen Grenzwerte der untersuchten Luftschadstoffe (PM_{2,5}, NO₂, Benzol) werden hier eingehalten.

Unter den Kolonnaden tritt keine höhere Luftschadstoffkonzentration als am Straßenrand auf. Eine zusätzliche Anreicherung von Schadstoffen findet hier erfahrungsgemäß nicht statt. Auch im Bereich der Überdachung der Durchwegung/Passage ist keine Anreicherung von Schadstoffen, die zu bedenklichen Werten führen könnte, zu verzeichnen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass mit Einführung der 2. Stufe der Umweltzone am 01.01.2010 ein zusätzliches Fahrverbot für Fahrzeuge mit einem erhöhten Schadstoffausstoß innerhalb der Umweltzone gilt. Es wird davon ausgegangen, dass damit positive Auswirkungen im gesamten Innenstadtbereich vor allem in Bezug auf die Feinstaubbelastung verbunden sind.

Stadtklima

Mit der Bebauung der letzten Baulücke am Leipziger Platz werden vor allem die bodennahen Nord-Süd gerichteten Durchlüftungsverhältnisse unterbrochen. Beeinträchtigt werden dadurch vor allem die Wohngebiete an der Voßstraße und der Gertrud-Kolmar-Straße. Aber auch im Bereich des Leipziger Platzes selbst werden die Austauschverhältnisse beeinträchtigt.

Zusammen mit der in den letzten Jahren realisierten dichten Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz besteht zudem die Gefahr der Bildung einer neuen innerstädtischen Wärmeinsel, was bioklimatische Belastungen nach sich ziehen kann. Dem stehen mit der vorgesehenen Begrünung der Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 10) positive klimatische Auswirkungen gegenüber.

Windkomfort

Hinsichtlich des Windkomforts wird eingeschätzt, dass sich wegen der baulichen Schließung des Leipziger Platzes und der anschließenden Randbebauung entlang der Leipziger Straße Düseneffekte ergeben können. Hierbei können vor allem im Übergang vom rd. 180 m breiten Leipziger Platz zum 22 m breiten Straßenraum der Leipziger Straße bei entsprechenden Windrichtungen und -stärken höhere Windgeschwindigkeiten auftreten.

Verschattung

Durch die vorgesehene Bebauung werden die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche zusätzlich verschattet. Entlang der Voßstraße ist eine rd. 27,50 m hohe Randbebauung mit vier bis zu 36,50 m hohen Wohntürmen vorgesehen. Der Abstand zu den von der Voßstraße zurückgesetzten Gebäuden beträgt 32 bis 34 m.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass alle Gebäude im Plangebiet und im Umfeld vom Frühjahr bis zum Herbst im Laufe des Tages zumindest von einer Seite eine natürliche Besonnung erhalten.

Die Belichtung der Gebäude nördlich der Voßstraße im Frühjahr bzw. Herbst ab den Mittagstunden wird durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b zulässigen baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt. Bei einem höheren Sonnenstand im Sommer ist entsprechend ganztags keine Verschattung der nördlich der Voßstraße gelegenen Gebäude zu erwarten. Lediglich während der kürzesten Tage im Winter wird eine direkte Besonnung dieser Gebäude kurzzeitig durch die Neubebauung verhindert.

Negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen zur Verschattung sind zudem dem Kapitel II 4.2.4.4 zu entnehmen.

Erholung

Die vorgesehene bauliche Schließung des Leipziger Platzes hat positive Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der innenliegenden Grünflächen des Leipziger Platzes, da die städtebauliche Figur des Oktogons und der geschlossene Raumeindruck wieder erlebbar gemacht wird.

Die Festsetzung einer Fläche, die mit einem öffentlichen Gehrecht innerhalb der Nord-Süd-Passage in Fortsetzung der Gertrud-Kolmar-Straße und mit Bezug zum Vorplatz des Bundesrates in einer Breite von mindestens 10 m belastet wird, verbessert die Vernetzung des öffentlichen Raums. Hierdurch ergeben sich auch neue Wegebeziehungen zwischen dem Leipziger Platz und dem Denkmal für die ermordeten Juden südlich des Pariser Platzes, wovon auch die Anwohner in der Voßstraße und Gertrud-Kolmar-Straße profitieren.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung verbessert sich also mit der Umsetzung der Planung die Bestandsituation für das angrenzende Wohngebiet sowie im Hinblick auf das städtische Grünverbindungsnetz, es treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Verbunden mit der vollständigen Unterbauung des Kerngebiets (mit Ausnahme der U-Bahntrasse) durch ein Basement mit Kerngebietsnutzungen und einer mehrgeschossige Tiefgarage wird der eventuell kontaminierte Boden bis in eine Tiefe von 12 m vollständig ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Aus diesem Grund kann eine Gefährdung für künftige Nutzer ausgeschlossen werden.

3.1.3.2 Schutzgut Biotope

Derzeitiger Umweltzustand

Das Kerngebiet wurde beräumt und dient heute zeitweise als Ort für Veranstaltungen. Im westlichen Bereich wird das Kerngebiet von der Betondecke der U-Bahn-Trasse durchzogen. An der Voßstraße befinden sich zwei kleine Baumgruppen aus Hybridpappeln (*Populus spec.*), die nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Im Südosten ist eine buschartige Weide (*Salix spec.*) vorhanden. Ansonsten weist das Plangebiet keinen Vegetationsbestand auf.

Am 15. Mai 2008 wurde die Fläche begangen und bzgl. des Vorhandenseins von Lebensstätten geschützter Arten hin untersucht. Die Fläche hat weder als Nahrungsgebiet noch als Fortpflanzungsstätte für Tierarten eine Lebensraum-

funktion. Es konnten lediglich ein paar Haussperlinge (*Passer domesticus*) beobachtet werden, die die wenigen und kleinflächig vorhandenen Bereiche mit sandigem Substrat zum Sandbaden nutzten. In den wenigen vorhandenen Gehölzen konnten keine Nester von Freibrütern festgestellt werden.

Der Vegetationswert des Plangebiets wird als gering eingeschätzt. Aufgrund der geringen Lebensraumpotenziale für Tiere im Plangebiet sowie der nutzungsbedingten Störungen und mangelnden Biotopverbindungen mit anderen Freiräumen hat das Plangebiet auch eine nur sehr geringe Bedeutung für die Fauna.

Betroffenheit artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG. Im Plangebiet sind keine geschützten bzw. streng geschützten Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BNatSchG vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Kerngebiet wird vollständig bebaut. Damit ist der Verlust der zwei nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumgruppen entlang der Voßstraße und der Verlust des Weidengebüschs an der östlichen Grundstücksgrenze verbunden.

Dem steht folgende Begrünungsfestsetzung gegenüber:

Extensive und intensive Begrünung von Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 10.)

Im Kerngebiet werden die Dachflächen (mit Ausnahme des Glasdaches über der Nord-Süd-Durchwegung und der Dächer) extensiv begrünt. Von der Verpflichtung zur extensiven Begrünung sind Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen in begrenztem Umfang ausgenommen, wenn diese nicht mehr als 50 % der zu begrünenden Dachflächen betragen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind zudem alle Teilflächen des Kerngebietes mit der zulässigen Oberkante von 71,0 m über NHN. Dies betrifft die Randbebauung am Leipziger Platz und die Wohntürme an der Voßstraße. Die extensive Dachbegrünung stellt einen potenziellen Lebensraum für Kleintiere und Vögel dar.

Der rd. 60m x 65m große Innenhof des Vorhabens (Oberkante 51,0 m ü NHN) soll intensiv begrünt werden. Hier kann durch die Pflanzung von Bäumen ein waldartiger Charakter entstehen. Von der Verpflichtung zur intensiven Begrünung sind Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen in begrenztem Umfang ausgenommen, wenn diese nicht mehr als 50 % der zu begrünenden Dachflächen betragen.

Mit der Festsetzung der extensiven und intensiven Dachbegrünung ist wegen der bestehenden Vorbelastung insgesamt von einer Verbesserung der Ausgangsbedingungen für das Schutzgut Biotope im Plangebiet auszugehen.

Artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 42 BNatSchG

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet.

Nach Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie zu den besonders geschützten Tierarten zu zählende europäischen Vogelarten werden nicht an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten gestört.

Auch wenn das Plangebiet derzeit keine faunistische Bedeutung aufweist, sind die in Kap. II 3.1.4 genannten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

3.1.3.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.01 „Bodengesellschaften“ sind im Plangebiet ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden (Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina). Im Kerngebiet bestehen die obersten Bodenschichten aus einer im Durchschnitt ca. 3 m mächtigen anthropogenen Auffüllungsschicht. Die Auffüllungsschichten wurden verdichtet und nicht zusätzlich mit wasserundurchlässigen Belägen versiegelt. Da das Gelände nicht tiefenentrümmert wurde, ist im Untergrund noch mit den Fundamenten der ursprünglich dichten Vorkriegsbebauung zu rechnen.

Hinzuweisen ist auf den Baukörper der bis an die Oberfläche reichenden U-Bahn-Trasse, der als versiegelte Fläche mit einem Flächenanteil von rd. 6 % am rd. 20.600 m² großen Kerngebiet eine Vorbelastung darstellt.

Altlasten

Das Kerngebietsgrundstück wird im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 15333 aufgeführt. Auf der Grundlage einer Untersuchung aus dem Jahr 2002 wurde für die Grundstücke Leipziger Platz 12 und 13 der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast festgestellt. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde die Fläche der Kategorie „schädliche Bodenveränderung“ zugeordnet. Eine genaue Gefährdungsabschätzung kann mit den vorliegenden Untersuchungen nicht vorgenommen werden.

Vom Umweltamt Mitte wird zudem auf Grundwasserbelastungen umliegender Flächen vor allem mit PAK und teilweise Phenolen sowie Sulfat hingewiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Überbauung des Kerngebiets gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Da es sich jedoch neben der U-Bahn-Trasse ausschließlich um stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden handelt, ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.13. „Planungshinweise zum Bodenschutz 2008“ liegt das Plangebiet im „Unerheblichkeitsbereich“ mit Böden ohne be-

sondere Anforderungen. Es sind die allgemeinen Belange und gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Altlasten

Verbunden mit der vollständigen Unterbauung des Kerngebiets (mit Ausnahme der U-Bahntrasse) durch ein Basement mit Kerngebietsnutzungen und einer mehrgeschossigen Tiefgarage wird der Boden bis in eine Tiefe von 12 m vollständig ausgehoben. Der Boden wird untersucht und ggf. kontaminierte Anteile entsprechend der gesetzlichen Anforderungen fachgerecht entsorgt. Damit wird auch der Gefahr eventueller Grundwasserkontaminationen vorgebeugt.

Ebenso wird das bei der Baugrubenherstellung anfallende Restgrundwasser vor allem in Bezug auf die o.g. Grundwasserbelastungen gemäß den gesetzlichen Anforderungen kontrolliert, um eine Belastung der Vorfluter mit Schadstoffen auszuschließen.

Damit stehen die vermuteten Boden- und Grundwasserbelastungen den beabsichtigten Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmittel im Plangebiet vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.1.3.4 Schutzgut Wasser

Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, sind vor allem die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Wichtige Aspekte hierbei sind vor allem die Grundwasserneubildung und die Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen nur indirekt über die Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser über die Mischwasserkanalisation.

Derzeitiger Umweltzustand

Durch die Lage im Urstromtal ist der Hauptgrundwasserleiter im Plangebiet relativ oberflächennah ausgebildet. Der Flurabstand liegt nach der Umweltatlaskarte 02.07 zwischen 2 und 4 m. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wegen des vorherrschend sandigen Substrates und des geringen Flurabstandes als „hoch“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „ungeschützt“.

Vom Umweltamt Mitte wird auf Grundwasserbelastungen umliegender Flächen vor allem mit PAK und teilweise Phenolen sowie Sulfat hingewiesen.

Nach der Umweltatlaskarte 02.17 liegt die Grundwasserneubildungsrate für das Kerngebiet mit mehr als 400 mm/Jahr in der höchsten Kategorie. Diese Aussage ist jedoch zu hinterfragen, da das Kerngebiet nicht tiefenentrümmert wurde und es sich folglich nicht um ungestörte Böden mit guten Versickerungseigenschaften handelt.

Der rd. 500m westlich liegende Große Tiergarten wird in der Umweltatlaskarte 05.07 als grundwasserabhängiges Biotop bezeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin III für dessen Einzugsgebiet gemäß der Sanierungsplanung für die

Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt worden ist. Ziel ist die Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer in diesem Gebiet. Dies hat ggf. die Auferlegung von Einleitungsbeschränkungen seitens der Berliner Wasserbetriebe für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung zur Folge. Eine Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie sollte angestrebt werden und Maßnahmen, die den Anteil, der von versiegelten Flächen zum Abfluss gelangenden Wasser verringern, ergriffen werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Wegen der Versiegelung des Plangebiets und dem damit verbundenen vollständigen Verlust der Grundwasserneubildung ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Fundamente der historischen Bebauung) eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser.

Die Risiken für die grundwasserbeeinflusste Vegetation des Großen Tiergartens, die durch die Restgrundwasserentnahme bei den Baugrubenherstellungen entstehen, können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (siehe Kap. II 3.1.4.). Das anfallende Restgrundwasser wird vor allem in Bezug auf die o.g. Grundwasserbelastungen gemäß den gesetzlichen Anforderungen kontrolliert, um einer Belastung der Vorfluter mit Schadstoffen auszuschließen.

Auch die anlagebedingten Risiken werden als wenig problematisch beurteilt. Nach hydrologischen Untersuchungen und Modellberechnungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden die unterirdischen Bauwerke um- und unterflossen, so dass der Grundwasserstrom insgesamt die Richtung beibehalten wird.

Positiv zu bewerten ist die beabsichtigte Einrichtung von Regenwasserspeichern zur Grauwassernutzung, wodurch der Trinkwasserverbrauch verringert und die Kanalisation entlastet wird. Dies ist auch ein Beitrag zur Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation und dem damit verbundenen Schadstoffeintrag in die Gewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Das Planungsrecht ist hiervon jedoch nicht betroffen. Zudem trägt die festgesetzte Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers bei.

3.1.3.5 Schutzgut Klima

Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß den Umweltatlaskarten 04.11.1 und 04.11.2 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen und Planungshinweise Stadtklima) liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Kaltluftentstehungsgebiets des Großen Tiergartens und ist gekennzeichnet durch gute Durchlüftungsverhältnisse mit überwiegend geringer bioklimatischen Belastung.

Auch aufgrund der teilweisen Lage im „Vorranggebiet Klimaschutz“ bestehen grundsätzlich hohe Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Das unbebaute und nahezu vegetationsfreie, rd. 2,5 ha große Plangebiet kann sich aufgrund der Oberflächenstruktur tagsüber relativ stark aufheizen und nachts abkühlen, wodurch lokal begrenzte thermisch induzierte Luftbewegungen entstehen, die die Durchlüftung verbessern.

Lokalklimatisch haben die Grünflächen des angrenzenden Leipziger Platzes positive Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Bebauung der letzten Baulücke am Leipziger Platz werden vor allem die bodennahen Nord-Süd gerichteten Durchlüftungsverhältnisse unterbrochen. Beeinträchtigt werden dadurch vor allem die Wohngebiete an der Voßstraße und der Gertrud-Kolmar-Straße. Aber auch im Bereich des Leipziger Platzes selbst werden die Austauschverhältnisse beeinträchtigt.

Zusammen mit der in den letzten Jahren realisierten dichten Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz besteht die Gefahr der Bildung einer neuen innerstädtischen Wärmeinsel (durch Abwärmeemissionen der Gebäude und des Verkehrs sowie durch Reduzierung kaltauftreibender Vegetationsflächen), wodurch die thermische Ausgleichswirkung des Großen Tiergartens zum Nachteil angrenzender Stadtquartiere reduziert wird.

Mit der vorgesehenen Begrünung der Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 10) sind positive klimatische Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist mit der vollständigen Überbauung des Kerngebiets eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima verbunden.

3.1.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaftsbild stehen die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist die letzte verbliebene Baulücke am Leipziger Platz. Die rd. 20.600 m² große, nahezu vegetationsfreie Stadtbrache stellt eine Beeinträchtigung des Stadtbildes an empfindlicher Stelle im wiederhergestellten Stadtgrundriss dar. Die Straßenräume der Leipziger Straße und Voßstraße sowie die historische Platzabfolge von Potsdamer Platz und Leipziger Platz sind nicht eindeutig ablesbar. Der räumliche Gesamteindruck der oktogonalen Platzanlage des Leipziger Platzes ist nicht erlebbar. Auch das Ensemble des denkmalgeschützten ehemaligen Preußischen Herrenhauses – heute Sitz des Bundesrates – mit seinem neugestalteten Vorhof wird durch das desolate Stadtbild der gegenüberliegende Stadtbrache stark beeinträchtigt. Blickbeziehungen werden durch Einzäunungen entlang der Grundstücksgrenze gestört.

Das Plangebiet besitzt insgesamt keine Qualitäten hinsichtlich seiner Wirkung auf das Landschaftsbild.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b zulässigen baulichen Anlagen wird die Arrondierung des Leipziger Platzes vollendet. Das historische Oktogon wird wieder erlebbar. Damit einher geht die räumliche Fassung der Leipziger Straße und auch der Voßstraße. Der historische Stadtgrundriss im Zentrum der Berliner Innenstadt an der Nahtstelle der ehemals getrennten Stadthälften wird wieder hergestellt.

Die Aufwertung des Stadtbildes mit einer am historischen Vorbild orientierten Bebauung des ehemaligen Wertheim Grundstücks strahlt weit in die Umgebung. Durch die öffentliche Nord-Süd-Passage in Fortsetzung der Gertrud-Kolmar-Straße ergeben sich neue axiale Sichtbezüge zum Vorplatz und Gebäude des Bundesrates. Weitere öffentlich nutzbare Passagen, Arkaden und begrünte Innenhöfe bereichern das Landschaftsbild.

Der Ausschluss von verspiegeltem Glas (textliche Festsetzung Nr. 12) trägt zu einem der Umgebung angemessenen Erscheinungsbild bei.

Mit der Realisierung von Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans I-15b ist eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden.

3.1.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Unter Sachgütern sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind, zu verstehen.

Derzeitiger Umweltzustand

Innerhalb des derzeit unbebauten Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Das Landesdenkmalamt empfiehlt dennoch, noch vor Beginn von Baumaßnahmen dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Untersuchungen zu entscheiden.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich östlich auf dem Grundstück Voßstraße 33 ein denkmalgeschütztes Wohnhaus (1884-1886) mit Erweiterungsbauten für die Reichsbahnverwaltung aus dem Jahr 1934-35. Südlich der Leipziger Straße (Leipziger Straße 3-4) steht das 1899 bis 1904 gebaute ehemalige Preußische Herrenhaus – heute Sitz des Bundesrates – unter Denkmalschutz. Zudem ist der 1906-1907 gebaute U-Bahnhof Potsdamer Platz, dessen nördlicher Ausgang unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, Bestandteil der Berliner Denkmalliste.

Hinzuweisen ist auch auf zwei Mauersegmente, die zur Verdeutlichung der jüngsten Geschichte auf der Freifläche des Leipziger Platz verblieben.

ben. Die Mauersegmente markieren den Verlauf der ehemaligen Hinterlandmauer, der zusätzlich durch eine Reihe von Pflastersteinen auf dem Platz ablesbar ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals durch Errichtung baulicher Anlagen nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Aus diesem Grund wird westlich angrenzend an das Baudenkmal Voßstraße 33 die Traufhöhe auf 56,5 m ü NHN und eine Oberkante von 61,0 m ü NHN festgesetzt, um sich an den Gebäudehöhen des Denkmals zu orientieren.

Bestandsgefährdung durch potentielle Setzungen infolge von Grundwasserabsenkungen oder Erschütterungen können durch technische Schutzmaßnahmen (besonders bei Gründungsmaßnahmen) und durch geeignete Überwachungsmaßnahmen vermieden werden (siehe Kap. II 3.4.3).

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deshalb nicht zu erwarten.

3.1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind jedoch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

3.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen/ Eingriffsbewertung

Gemäß § 21 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 5 BauGB nicht ausgeglichen werden. Die planerische Entscheidung erfolgt gem. § 214 Abs. 3 BauGB zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend. Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich regelt der Bebauungsplan II-B 5 – festgesetzt am 28. Juni 1994 – als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Art der Nutzung im Plangebiet Kerngebiet sowie die Erschließung. Ergänzend ist hier demzufolge für eine Beurteilung der Zulässigkeit der Bebauung der § 34 oder § 35 BauGB heranzuziehen. Die grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der Grundstücke wird, was die planungsrechtliche Zulässigkeitsbestimmung anbetrifft, maßgeblich von der Umgebungsbebauung abhängig gemacht. Abzustellen ist allein auf die vorhandene Bebauung.

Die tatsächliche Situation hat sich gegenüber der Beurteilungsgrundlage der angrenzenden Bebauungspläne, die im Gesamtzusammenhang des städtebaulichen Projektes Potsdamer/Leipziger Platz aufgestellt und zwischenzeitlich festgesetzt wurden, erheblich verändert. Die umgebenden Grundstücke wurden auf Grundlage der geschaffenen Planungsrechte bebaut. Damit ist das Grundstück Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. 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.

Als nähere Umgebung wird die Bebauung am Leipziger Platz sowie beiderseits der Leipziger Straße und der Voßstraße bis zur Wilhelmstraße zur Beurteilung herangezogen. Die durch den Bebauungsplan I-15b ermöglichte Bebauung fügt sich zwar bezogen auf das Grundmaß der baulichen Nutzung wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein, aber mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll an der Voßstraße und im Blockinnenbereich auch eine Bebauung ermöglicht werden, die ca. 8 bis 9 Meter über die prägende Gebäudehöhe hinausgeht. Diese Höhenentwicklung, die über die bisher bestehenden Baurechte hinausgeht, löst einen Eingriff aus, der in der Abwägung bzw. der Entscheidung über den Ausgleich zu berücksichtigen ist.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Nur den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, können nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) an anderer Stelle zugeordnet werden. Ebenso können nur Eigentümer von Grundstücken, die zu den Eingriffsflächen zählen nach den §§ 135a ff. BauGB zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Die in Rede stehenden Eingriffe der über die maßstabsbildende Höhe gem. § 34 BauGB hinausgehenden „Turmaufbauten“ sind jedoch nicht exakt quantifizierbar.

Die Dimensionierung der durch den Bebauungsplan I-15b ermöglichten Bebauung und die vollständigen Versiegelung bedingt nach gutachterlicher Bewertung u.a. Veränderungen des lokalen Klimahaushaltes (Temperatur, Luftfeuchte, bodennahes Windfeld).

Neben den mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verfolgten Zielen sind 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.

Ergänzend werden die gemäß § 14ff NatSchGBIn zu betrachtenden Eingriffstatbestände in die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild zusammenfassend dargestellt.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Dimensionierung des Vorhabens zu entnehmen.

Flächenbilanz B-Plan I-15b

	Bestand		Planung	
	versiegelt in m ²	unversiegelt in m ²	versiegelt in m ²	unversiegelt in m ²
Kerngebiet (Leipziger Platz 12-13)		20.603	20.603	
Verkehrsfläche (Straßen + Gehwege)	4.605		4.605	
Summe Geltungsbereich	25.208		25.208	

Wie im Kapitel. II 3.1.3 dargelegt, lässt der Bebauungsplan Vorhaben zu, die mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Negativ betroffen sind die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser. Positive Auswirkungen bestehen vor allem bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild, auch für das Schutzgut Biotop ist von einem verbesserten Zustand nach Realisierung des Bauvorhabens auszugehen. Bezogen auf das Schutzgut Boden ist wegen der Vorbelastung nur eine geringe Belastung zu erwarten. Demgegenüber stellt die vorgesehene Bebauung eine erhebliche Belastung in das Schutzgut Wasser und in das Schutzgut Klima dar mit Auswirkungen, die bezogen auf die klimatischen Auswirkungen über das Plangebiet hinausreichen.

Schutzgut Klima

Potenziell sind eine Zunahme der Temperatur und eine Verringerung der Durchlüftung zu erwarten. Mit der Bebauung der letzten Baulücke am Leipziger Platz werden vor allem die bodennahen Nord-Süd gerichteten Durchlüftungsverhältnisse unterbrochen. Beeinträchtigt werden dadurch vor allem die Wohngebiete an der Voßstraße und der Gertrud-Kolmar-Straße. Aber auch im Bereich des Leipziger Platzes selbst werden die Austauschverhältnisse beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der baulichen Schließung des Leipziger Platzes und der sich östlich anschließenden Straßenrandbebauung der Leipziger Straße können sich Düseneffekte und Verwirbelungen vor allem im Übergangsbereich vom rd. 180 m breiten Leipziger Platz zum 22 m breiten Straßenraum der Leipziger Straße ergeben. Auch die unterschiedlich gestaffelte Höhenentwicklung der Bebauung mit dem 35 m hohen Kranz am Leipziger Platz und bereits erwähnten einzelnen, bis zu 35 m hohen Türmen, lösen einen Eingriff in die klimatischen Verhältnisse aus.

Zusammen mit der in den letzten Jahren realisierten dichten Bebauung am Potsdamer und Leipziger Platz besteht zudem die Gefahr der Bildung einer neuen innerstädtischen Wärmeinsel (durch Abwärmeemissionen der Gebäude und des Verkehrs sowie durch Reduzierung kaltluftbildender Vegetationsflächen), wodurch die thermische Ausgleichswirkung des Großen Tiergartens zum Nachteil angrenzender Stadtquartiere reduziert wird.

Schutzgut Wasser

Wegen der Versiegelung des Grundstückes Leipziger Platz 12-13 (Kerngebiet) und dem damit verbundenen vollständigen Verlust der Grundwasserneubildung einer 20.603 m² großen Fläche ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Keller der historischen Bebauung, U-Bahn-Trasse) eine erhebliche Belastung in das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Boden

Mit der Überbauung des Grundstückes Leipziger Platz 12-13 (Kerngebiet) gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Da es sich jedoch neben der U-Bahn-Trasse ausschließlich um stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden handelt und die Keller der ursprünglichen Bebauung nur zugeschüttet wurden, ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Ermittlung der Kompensationsanforderungen

In der Abwägung bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auch zu berücksichtigen, dass die Schaffung des Planungsrechts für das Gesamtgebiet Potsdamer/Leipziger Platz Gegenstand der Eingriffsbewältigung war. Nicht nur der Bebauungsplan I-15b mit seinen beabsichtigten Festsetzungen, sondern auch die nach § 34 BauGB nunmehr zulässige Bebauung wäre ohne das Gesamtkonzept nicht möglich.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung zu diesem Gesamtgebiet kam 1993 zu dem Ergebnis, dass für die qualifizierten Bebauungspläne ein Ausgleich sowohl im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes als auch schwerpunktmäßig durch die Herstellung einer Parkanlage auf dem Gleisdreieck im räumlich-funktionalen Zusammenhang für den großflächigen Verlust ökologisch wertvoller Lebensräume gegeben ist. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass das Projekt „Potsdamer/Leipziger Platz“ im Zentrum Berlins keine einzelne, punktuelle Verdichtungsmaßnahme ist, sondern insbesondere im Bereich der historischen Friedrichstadt und nördlich des Tiergartens städtebauliche Entwicklungen stattfinden sowie im zentralen Bereich Verkehrsanlagen in großem Umfang gebaut wurden.

Der nunmehr zu beurteilende Bebauungsplan I-15b, der Bestandteil dieses Gesamtgebietes ist, profitiert davon. Im Ergebnis der Kompensation der Eingriffe ist eine gemeinsame Ausgleichsmaßnahme – faktisch eine Sammelausgleichsmaßnahme – nämlich die Schaffung einer Parkanlage auf dem nahegelegenen Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof (Gleisdreieck) vorgesehen. Daher wird der sich aus der Abwägung ergebende Ausgleich, der nicht im Geltungsbereich erfolgen kann, dieser Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Für die bereits festgesetzten Bebauungspläne wurden mit allen betroffenen Grundstückseigentümern zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen städtebauliche Verträge abgeschlossen. Das ist auch für den Bebauungsplan I-15b erfolgt.

Konkret bedeutet das für den Bebauungsplan I-15b, dass die Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem klimatischen Eingriff auf Grund der festgesetzten Höhe ergeben, auf ca. 13,3 % (unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan I-15b nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffe) der klimatischen Beeinträchtigung beziffert werden.

Die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgüter Klima erfolgte seinerzeit für das Gesamtareal Potsdamer und Leipziger Platz (Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5) auf Grundlage des Bewertungsverfahrens der sog. "Hessischen Liste". Das Kompensationsdefizit wurde durch die Gegenüberstellung des Bestandswertes der einzelnen Schutzgüter zum Planungswert ermittelt. Bezogen auf den Gesamteingriff erfolgte eine schutzgüterbezogene Gewich-

tung der Eingriffsintensität für das Gesamtgebiet nach den Anteilen für das Klima von 55 %.

Dieser Wert ist allerdings im Bebauungsplan I-15b nicht vollständig in Ansatz zu bringen, da nur die zusätzliche Höhe der baulichen Anlagen, die über das zulässige Nutzungsmaß hinausgeht, ausgleichspflichtig ist.

In der folgenden Aufstellung sind die Anteile der durch die jeweiligen bisher festgesetzten Bebauungspläne am Potsdamer/Leipziger Platz ermöglichten privaten Vorhaben an dieser Kompensationsmaßnahme dargestellt.

Bebauungsplan		Anteile in %
I-15	Leipziger Platz Nord	15,76 (9,33)*
I-16	Leipziger Platz Süd	15,10
II-163	Lenné Dreieck	13,78
II-164	Sony	14,16
II-165	Daimler Benz	32,69
II-166	A und T	7,45
II-168	Erweiterung der Staatsbibliothek	1,06
		100,00 (93,57)**

* abzüglich der im Bebauungsplan I-15b nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffe

* *abzüglich der im Bebauungsplan I-15b nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffe

Bei der Berechnung wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Umwandlung einer zurzeit versiegelten Fläche in eine Parkanlage;
- Berücksichtigung einer mittleren zeitlichen Verzögerung von 8 Jahren zwischen Eingriff (Baumaßnahmen) und Kompensation;
- Realisierung von Minderungsmaßnahmen (Dachbegrünung);
- anteiliger Abzug von Eingriffen, die durch andere Planverfahren (mit-)verursacht werden.

Diese Ermittlung wurde auf die konkrete Situation des ehemaligen Güterbahnhofgeländes auf dem Gleisdreieck bezogen. Nach Aussage der Gutachter sind dort durch einen Park in einer Gesamtgröße von 19,3 ha - unter Einbeziehung eines unter Schutz zu stellenden Wäldchens - rund 40 % des Eingriffes kompensierbar. Als integraler Bestandteil des Konzeptes werden ein Parkpflegekonzept sowie Grün- und Brückenverbindungen (vom ehemaligen Potsdamer Personenbahnhof zum Potsdamer Güterbahnhof) vorgeschlagen. Letztere tragen erheblich dazu bei, die angestrebte Erholungsfunktion zu gewährleisten sowie Bereiche von Kaltluftentstehungsgebieten und partielle Belüftungsmöglichkeiten zu erhalten.

Das Land Berlin hatte sich, dem Gutachten folgend, für die Kompensation der Eingriffe auf privaten Flächen durch Anlage eines Parks in einer Größe von 19,3 ha auf dem Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof entschieden und diese Fläche entsprechend in der Berliner Ausgleichskonzeption berücksichtigt.

In der Abwägung wurde dabei auch der Ausgleich des hohen Nutzungsmaßes, das aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und ebenfalls Gegenstand der städtebaulichen Verträge war, berücksichtigt. Zu diesem Zwecke wurde mit der Deutschen Bahn AG/Bundeseisenbahnvermögen im März 1994 ein Notenwechsel über die Zurverfügungstellung der notwendigen Flächen, unter Einbeziehung des unter Schutz zu stellenden Wäldchens (ca. 3,3 ha), vollzo-

gen. Ein am 28. September 2005 unterzeichneter städtebaulicher Rahmenvertrag konkretisiert diese Maßnahmen. Damit liegen die formellen Voraussetzungen für eine Antragstellung der Deutschen Bahn zur Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung vor.

Zur Sicherung einer einheitlichen Konzeption wird die Planung und Realisierung dieses Parks im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140 durch das Land Berlin erfolgen. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Damit waren nach dem städtebaulichen Vertrag die Voraussetzungen für die Besitzübertragung einer Teilfläche der künftigen Parkanlage gegeben, die zwischenzeitlich vorübergehend ins Fachvermögen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgte.

Ein vollständiger Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe war weder im Plangebiet des „übergreifenden“ Bebauungsplans II-B5 noch auf Flächen, die mit den Baumaßnahmen am Potsdamer/Leipziger Platz in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen, möglich.

Angesichts der städtebaulichen, wirtschaftspolitischen und stadtökologischen Bedeutung, die die Maßnahme Potsdamer/Leipziger Platz im gesamtstädtischen Kontext hat und angesichts der vorhandenen Ausgleichsmöglichkeiten kommen die Gutachter zu einer insgesamt positiven Einschätzung des Gesamtprojektes Potsdamer/Leipziger Platz. Daher hat das Land Berlin im Wege der Abwägung den erreichbaren Ausgleich als angemessen und erforderlich bewertet.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden, die allerdings nicht alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umsetzbar sind:

- Verkehrstechnische Prüfung, ob die am Knotenpunkt Wilhelmstraße/Voßstraße/Mohrenstraße neu zu errichtende Lichtsignalanlage (LSA) nachts ausgeschaltet bleiben kann. Dadurch entfielen der gemäß RLS-90 rechnerisch zu vergebende LSA-Zuschlag für die Nachtzeit. Nach gutachterlicher Einschätzung ist dies aus verkehrlicher Sicht problemlos umsetzbar.
- Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Leipziger Straße auf 30 km/h in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr zwischen Potsdamer Platz und Wilhelmstraße.
- Beschränkung der Liefervorgänge ausschließlich auf die Wochentage montags bis freitags und hier ausschließlich auf das Zeitfenster zwischen 07.00 und 20.00 Uhr.
- In den von Immissionsrichtwert-Überschreitungen betroffenen Geschossen der geplanten Baukörper an der Voßstraße sollten in der Nähe der Anlieferung und in der Nähe der östlichen Tiefgaragenzufahrt nur nicht schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (z. B. Verkaufsräume) vorgesehen werden.
- Einhaltung der Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 für die Außenbauteile für die dem Leipziger Platz/der Leipziger Straße/dem südlichen Bereich der Durchwegung zwischen Leipziger Straße und Voßstraße zugewandten Fassaden.

- Bei Wohnnutzungen Anordnung mindestens eines Raumes mit mindestens einem Fenster, das nicht zu den Bereichen mit hohen Verkehrsschallimmissionen orientiert ist.
- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Übernachtungsräume von Beherbergungsgebieten bei ausschließlicher Lüftungsmöglichkeit über Fenster zu den hoch verkehrslärmbelasteten Bereichen hin.
- Anwendung von grundwasserschonenden Bauweisen unter Verkürzung der Bauzeiten mit Restwasserhaltung.
- Für ggf. in Gehölzen brütenden Arten gilt es, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sicherzustellen (§ 29 NatSchGBln). Vegetationsbestände sind rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Vögel hin zu überprüfen. Bei evtl. ab März/April vorhandenen Nestern können diese nach dem Ausfliegen der Jungvögel (spätestens Mitte August) beseitigt und das Baugeschehen fortgesetzt werden.
- Zum Schutz und zur Schadensbegrenzung von migrationsaktiven Tieren im Baubereich und seinem Umfeld müssen Baustelleneinrichtungen so beschaffen sein, dass sie keine Fallenwirkung entfalten und keine Tiere verletzt werden oder zu Tode kommen können.
- Offene Baubereiche wie z.B. Baugruben oder Leitungsgräben sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) weitmöglichst einzuzäunen, nur auf den baubedingt unvermeidbaren Zeitraum begrenzt offen zu halten und während der gesamten Bauphase auf hineingeratene Tiere zu kontrollieren. Dies gilt auch und insbesondere bei zeitlichen Unterbrechungen des Bauablaufs.

Maßnahmen zur Minderung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen werden durch das Land Berlin getroffen (Luftreinhalteplan, Einführung der Umweltzone). Aktive Maßnahmen zur Verbesserung der Immissionssituation sind im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht zu realisieren.

Ergänzend ist auf die ausgleichenden Maßnahmen hinzuweisen, die sich aus § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ergeben und die – wie auch die Kompensationsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB – der Herstellung der Parkanlage auf dem ehemaligen Gleisdreieck zugeordnet werden. Diese Maßnahmen sind gem. § 11 Abs. 1 BauGB im städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans I-15b wäre im Plangebiet ein Fortbestand der vorhandenen Nutzung auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplans II B5 sowie § 34 BauGB möglich. Nach § 34 BauGB ist das Grundstück – unter Berücksichtigung der Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht belastet wird, vollständig überbaubar. Damit sind keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem Vorhaben gemäß dem B-Pan I-15b erkennbar.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Aufstellung des Bebauungsplans I-15b ging ein langer Planungsprozess voraus. Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und nach der Beseitigung der Bebauung in den Nachkriegsjahrzehnten stellte sich das Gebiet bei Beginn der Planungsüberlegungen weitgehend als Brachfläche dar. Für den Bereich Potsdamer/Leipziger Platz war nach der Wiedervereinigung an der Nahtstelle ehemals getrennter Stadthälften deshalb eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderlich, die im Zentrum Berlins wieder einen komplexen Stadtraum herstellen sollte.

Auf der Grundlage des aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Preisträgerentwurfes von Hilmer und Sattler aus dem Jahr 1991 soll u.a. das barocke Oktogon des Leipziger Platzes in seiner historischen Form wieder hergestellt werden. Der Senat hat am 19.12.2000 mit Beschluss Nr. 775/00 die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung für den Leipziger Platz herausgestellt, um so die notwendigen Voraussetzungen für die Vollendung des städtebaulichen Konzeptes zu schaffen und Investitionen in einer Größenordnung von ca. 1,5 Mrd. Euro zu ermöglichen.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt über den im Jahr 1994 festgesetzten einfachen Bebauungsplan II-B 5 und die im Jahr 2006 festgesetzten Bebauungspläne I-15a (Leipziger Platz Nord) sowie I-16 (Leipziger Platz Süd). Auf deren Grundlage wurde die Randbebauung des Leipziger Platzes sowie von Teilbereichen der Leipziger Straße realisiert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für den Geltungsbereich wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht; u.a. kann auf den Entwurf aus dem Jahr 1998 verwiesen werden, der sich allerdings lediglich im städtebaulichen Konzept vom festzusetzenden Bebauungsplanentwurf unterscheidet. Eine Freihaltung der Bauflächen war nie Planungsziel.

Für das noch unbebaute ehemalige „Wertheim-Areal“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwingend die Vollendung der baulichen Struktur des Leipziger Platzes auf Basis des Bebauungsplans I-15b erforderlich. In dem dadurch vorgegebenen Rahmen mögliche Gestaltungsalternativen wurden in dem 2007/2008 durchgeführten Wettbewerbsverfahren untersucht, in dem zahlreiche Entwürfe vorgelegt wurden. Aus städtebaulichen Gründen hat sich die Jury für den Siegerentwurf von Kleihues + Kleihues ausgesprochen, der dem Planentwurf zugrunde liegt. Zur näheren Begründung der Auswahlentscheidung sei auf die eingehende Begründung der Jury im Wettbewerbsverfahren verwiesen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat keine städtebaulich begründeten Vorschläge zu einer grundsätzlich anderen Planung ergeben.

3.4 Zusätzliche Angaben

3.4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bildet die Umweltverträglichkeitsuntersuchung und das Eingriffsgutachten aus dem Jahr 1993, der Umweltatlas Berlin sowie die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Ermittlung des durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie der Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte unter Berücksichtigung des Eingriffsgutachtens aus dem Jahr 1993 (ag.u Lange + Grigoleit, i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) sowie auf der Basis der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der nach dem Bebauungsplan I-15b ermöglichten Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt:

- GRI, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrssimulation mit dem EDV-Programm VISUM-IV zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung wurde auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsstärken eine schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung erarbeitet:

- ALB Akustik-Labor Berlin GbR, schalltechnisches Gutachten, Berechnung der Geräuschemissionen und -immissionen des Verkehrs gemäß RLS-90, Beurteilung gemäß DIN 18005-1, TA-Lärm und 16. BImSchV.
- ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Luftschadstoffgutachten, Berechnung der Luftschadstoffkonzentrationen im umgebenden Straßennetz mit dem Screening-Modell IMMISLuft; Ermittlung der Immissionssituation im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens mittels Ausbreitungsrechnung (Modelle MISKAM und AUSTAL2000), Bewertung anhand der TA Luft und der 22. BImSchV.

Zur Beurteilung der natürlichen Belichtungsverhältnisse und der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung wurde eine Verschattungsstudie erstellt:

- Kleihues + Kleihues, Gesellschaft von Architekten, Verschattungsstudie

Angesichts der relevanten Gesetzeslage sowie der planungsrechtlichen Bestimmungen und Konzepte des Landes Berlin wurde eine Wirkungsanalyse für den Einzelhandel erarbeitet. Mit der Wirkungsanalyse sollte der mögliche einzelhändlerische Entwicklungsansatz für dieses Areal am Leipziger Platz auf seine Verträglichkeit mit den bestehenden Zentren des Berliner Einzelhandels untersucht werden. Die Wirkungsanalyse dient auch zur Ermittlung und Abwägung der negativen Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, da ein Vorhaben zulässig ist, das möglicherweise einer Umweltprüfung bedarf.

- GfK GeoMarketing Wirkungsanalyse Auftraggeber: ORCO Leipziger Platz GmbH, Berlin, August 2008.

Das Verkehrs-, das Lärm- und das Einzelhandelsgutachten berücksichtigen die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den tatsächlichen Gegebenheiten möglichen Erschließungsvarianten und Nutzungsmöglichkeiten. Soweit danach Gestaltungsspielräume bestehen, werden jeweils worst-case-Szenarien zugrunde gelegt. Die aktuelle Vorhabenplanung ist nicht Grundlage der Gutachten, sondern liefert lediglich Anregungen, wie eine konkrete Gestaltung aussehen könnte. Vgl. dazu näher die Ausführungen im Rahmen der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung, unten IV.15, Punkt 5.1.

3.4.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Zum jetzigen Planungsstand sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

3.4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Überwachung des Grundwasserzustandes. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Überwachung möglicher Gebäudesetzungen vor allem am benachbarten Baudenkmal Voßstraße 33, die durch Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen hervorgerufen werden können.
- Kontrolle des Grundwasserstandes und Einhaltung von vorgeschriebenen Pegelständen, die sich an den unbeeinflussten mittleren Höchst- und Tiefständen der letzten 20 Jahre orientieren.
- Prüfung des geförderten Grundwassers und – gegebenenfalls nach Aufbereitung – Versickerung durch Negativbrunnen sowie Bewässerung von Grünanlagen.
- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrs- sowie Immissionsbelastung auf der Grundlage der geltenden Methoden durch Messungen nach Realisierung des Bauvorhabens

Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle der Kompensationsmaßnahmen „Anlage eines Parks auf dem Gleisdreieck“ und „Bau einer Fußgängerbrücke über den Landwehrkanal“ wurden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet.

3.4.4 Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter ermittelt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Menschen wurde ein Verkehrsgutachten und auf dessen Grundlage ein schalltechnisches Gutachten und ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Zudem wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet mit dem Ziel, die natürlichen Belichtungsverhältnisse abschätzen zu können.

Der Bebauungsplan lässt Vorhaben zu, die mit positiven und negativen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Positive Auswirkungen für die von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter bestehen vor allem bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild, auch für das Schutzgut Biotop ist von einem verbesserten Zustand nach Realisierung des Bauvorhabens auszugehen. Bezogen auf das Schutzgut Boden ist wegen der Vorbelastung nur ein geringer Eingriff zu erwarten. Demgegenüber stellt die vorgesehene Bebauung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima dar mit Auswirkungen, die über das Plangebiet hinausreichen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist ebenfalls erheblich.

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten, sofern technische Schutzmaßnahmen und geeignete Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich für beide untersuchten Erschließungsvarianten vor allem durch die prognostizierte Verkehrszunahme in der Voßstraße, während die vorhabenbedingte Verkehrszunahme in der Leipziger Straße zu vernachlässigen ist. Allerdings erhöhen sich die Immissionsbelastungen (Lärm / Luftschadstoffe) durch die Randbebauung der Leipziger Straße und die damit verbundene Mehrfachreflexion und Schadstoffanreicherung. Im schalltechnischen Gutachten und im Luftschadstoffgutachten wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Bezug auf die Nr. 7.4 der TA-Lärm und der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Luftschadstoffe in der Luft) prognostiziert.

Bezogen auf die Luftschadstoffbelastung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in den betroffenen Bereichen ausschließlich gewerbliche Nutzungen (Büros, Verkaufsräume, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten) befinden. Die Beschäftigten oder Kunden halten sich dort nur vorübergehend auf. Im Bereich der an der Leipziger Straße zulässigen Wohnnutzung ab 51 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gehweg) sind die Luftschadstoffimmissionen bereits deutlich geringer als in der bodennahen Schicht, so dass von den untersuchten Luftschadstoffen nur noch das PM₁₀-Tagesgrenzwert-Äquivalent geringfügig überschritten wird.

Durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die zu erwartenden Auswirkungen zudem soweit reduziert werden, dass die Richt- und Grenzwerte eingehalten werden. Dazu zählen organisatorische und bau-

liche Maßnahmen, wie das nächtliche Abschalten der neu zu errichtende Lichtsignalanlage an der Kreuzung Wilhelmstraße/Voßstraße, die Beschränkung der Anlieferung auf die Wochentage von 07.00 bis 20.00 Uhr sowie der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109.

Maßnahmen zur Minderung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen werden durch das Land Berlin getroffen und sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu realisieren. Eine Reduzierung der Lärmbelastungen gegenüber dem Ist-Zustand in der Leipziger Straße ist u.a. aufgrund der geplanten Verlängerung der Lindenstraße (Durchstich zum Spittelmarkt) und der daraus resultierenden Ableitung des Verkehrs in Richtung Landwehrkanal prognostiziert.

Gemäß § 1a BauGB Abs. 3 BauGB sind die (naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen) in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Die durch den Bebauungsplan I-15b ermöglichte Bebauung fügt sich zwar bezogen auf das Grundmaß der baulichen Nutzung wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll jedoch an der Voßstraße und im Blockinnenbereich auch eine Bebauung ermöglicht werden, die ca. 8 bis 9 Meter über die prägende Gebäudehöhe hinausgeht. Diese Höhenentwicklung, die über die bisher bestehenden Baurechte hinausgeht, löst einen Eingriff aus, der in der Abwägung bzw. der Entscheidung über den Ausgleich zu berücksichtigen ist.

Für die bereits festgesetzten Bebauungspläne am Potsdamer und Leipziger Platz wurden mit allen betroffenen Grundstückseigentümern zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen städtebauliche Verträge abgeschlossen. Das ist auch für den Bebauungsplan I-15b erfolgt. Als Kompensationsmaßnahme (Sammelausgleichsmaßnahme) wird auf dem Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof (Gleisdreieck) ein Park in einer Größe von 19,3 ha angelegt.

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage hat sich jedoch gegenüber der damaligen Ausgangslage geändert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte bedeutet dies für den Bebauungsplan I-15b, dass die Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem klimatischen Eingriff auf Grund der festgesetzten Höhe ergeben, auf ca. 13,3 % (unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan I-15b bereits nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffe, die nicht ausgleichspflichtig sind) der klimatischen Beeinträchtigung beziffert werden. Der ursprünglich vorgesehene Anteil, der dem Bebauungsplan I-15b zugeordnet werden sollte, kann demzufolge nicht vollständig in Ansatz gebracht werden, da nur die zusätzliche Höhe der baulichen Anlagen als Ergebnis der Abwägung auszugleichen ist.

Ergänzend ist auf die ausgleichenden Maßnahmen hinzuweisen, die sich aus § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ergeben und die – wie auch die Kompensationsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB – der Herstellung der Parkanlage auf dem ehemaligen Gleisdreieck zugeordnet werden. Diese Maßnahmen wurden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet wurden im Rahmen des langen Planungsprozesses untersucht. Dabei unterschieden sich die Varianten in ihrem städtebaulichen Konzept. Eine Freihaltung der Grundstücksflächen, für die bereits durch den Bebauungsplan II-B5 bezüglich als Art der Nutzung Kerngebiet festgesetzt wurde, war nie beabsichtigt.

Für das noch unbebaute ehemalige „Wertheim-Areal“ ist in Anbetracht der vorhandenen riesigen Brache in zentraler Lage und des daraus resultierenden städtebaulichen Missstandes dringend die Vollendung der baulichen Struktur des Leipziger Platzes erforderlich.

4 Entwicklung und Abwägung der Planinhalte im Verfahren

4.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Auch rund 20 Jahre nach der Wiedervereinigung befindet sich Berlin weiterhin in einer Situation der Veränderung der Stadtstruktur.

Die Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs einer Kommune erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Der Flächennutzungsplan 2004 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 25. September 2008 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche M1, d.h. als Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter, dar. Die Ziele des Bebauungsplans I-15b entsprechen den landesplanerischen Entwicklungszielen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die verdichtete Bebauung gemäß dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 1991 entspricht der stadträumlichen Bedeutung und Lagegunst des Plangebietes unmittelbar am Leipziger Platz und basiert auf dem im Flächennutzungsplan postulierten Vorrang- der Entwicklung der Innenstadtlagen, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, die sich zur Einleitung der Bebauungsplanverfahren noch als "innere Peripherie" darstellten.

Die städtebauliche Konfiguration des Bauvorhabens wurde in einem 2007/2008 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb ermittelt, der im Einvernehmen zwischen dem Träger des Vorhabens und dem Land Berlin auslobt und entschieden wurde. Entsprechend ist es das vorrangige Ziel dieses Bebauungsplanes, den Wettbewerbssiegerentwurf von Kleihues + Kleihues planungsrechtlich umzusetzen.

Die Lagegunst des Gebietes, insbesondere seine exzellente Erschließung durch den ÖPNV und die Nähe zu den Regionalbahnanschlüssen, wird genutzt, um eine diesem prominenten Ort angemessene Bebauung und Nutzung und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Die Belange des Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs und des schienengeführten Personenregionalverkehrs, werden durch die geplante bauliche Konzentration um die Halte- bzw. Verknüpfungspunkte begünstigt.

Die Belange der Wirtschaft werden im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung berücksichtigt und durch Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders gefördert.

In Bezug auf die Auswirkungen auf die Umwelt stehen kleinräumig nachteiligen Belastungseffekten – insbesondere im Hinblick auf mögliche klimatische Auswirkungen in der Nachbarschaft des Planungsgebietes – die Vorteile eines Konzeptes gegenüber, welches durch die Innenentwicklung großräumig weniger Belastungen (Flächenverbrauch) bewirkt.

Diesen zentralen Belangen wird das Primat eingeräumt.

Eine besondere Bedeutung im Abwägungsprozess kommt der übergreifend geplanten Kompensationsmaßnahme „Park auf dem Potsdamer und Anhalter Güterbahnhof“ /Gleisdreieck zu, die sich bereits in der Realisierungsphase befindet und deren Finanzierung durch städtebauliche Verträge aller Vorhabenträger im Bereich Potsdamer/Leipziger Platz gesichert ist und im Falle des Bebauungsplanes I-15b auch Gegenstand der Abwägung ist.

4.2 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes I-15b

4.2.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

Er ändert den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans II-B5 in den Bezirken Mitte und Tiergarten vom 28. Juni 1994 (GVBl. S. 213) festgesetzten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan II-B5 regelte für den Planbereich unter anderem die Art der Nutzung als Kerngebiet und traf Festsetzungen über Verkehrsflächen, und Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden.

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan II-B5 ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufhebung der Festsetzung von Geländehöhen in der Leipziger Straße, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht,
- Präzisierung der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche aufgrund der weiterentwickelten Planung für eine unterirdische Leitungstrasse,
- Modifizierung der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche der Blockdurchwegung zwischen Leipziger Straße und Voßstraße.

4.2.2 Art der Nutzung

Kerngebiet (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO)]

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der zentralen Funktion des Gebietes für die Baugrundstücke Kerngebiet fest.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Zentrumsbereichskerns „Potsdamer/Leipziger Platz“ im Zentrumsbereich „Historische Mitte“.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich befand sich bis 1944 das Wertheim-Warenhaus am Leipziger Platz, das in fünf Bauabschnitten ab 1896 vom Architekten Adolf Messel errichtet worden war. Mit Vollendung des letzten Bauabschnittes 1925/26 hatte das Haus eine Verkaufsfläche von 70.000 m². Durch seine architektonisch herausragende Qualität, seine hochwertigen Interieurs und Angebotsstruktur sowie aufgrund seiner außerordentlichen Größe war es eines der führenden Häuser Europas.

Mit der Neubebauung des ehemaligen Wertheim-Areals ist vorgesehen, an diese Tradition - insbesondere bezüglich des Einzelhandelsstandortes - anzuknüpfen.

In einer im Juli 2007 vom Träger des Vorhabens in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurde als Zwischenfazit die gutachterliche Empfehlung ausgesprochen, eine attraktive und hochwertige Einzelhandelsentwicklung anzustreben, die sich vom Gros der Berliner Einkaufszentren abheben müsse. Da die Etablierung eines singulären international renommierten Warenhauses als unwahrscheinlich eingestuft wurde, wurde eher die Entwicklung einer Centeranlage mit einem Warenhaus als Bestandteil/Magnetbetrieb und einer möglichst innovativen Branchen-, Mieter- und Besatzstruktur gesehen.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Unterbringung auch von großflächigem Einzelhandel ist hier regelmäßig zulässig. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration am Leipziger Platz und entlang der Leipziger Straße dar. Das Land Berlin hat in Entwicklung der Ziele der Raumordnung - unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 4 BauGB - im Flächennutzungsplan konkretisierend eine Zentrenhierarchie ausgewiesen. Der Leipziger Platz ist Teil des Zentrumsbereiches „Historische Mitte“, der wiederum aus drei Zentrenkernen, Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer / Leipziger Platz besteht. Er hat hervorragende Standortqualitäten und soll eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Potsdamer Platz und Friedrichstraße erfüllen. Daher sind hier alle zentrenrelevanten Nutzungen zulässig. Allerdings war zu beachten, dass die Nutzungsstruktur am Leipziger Platz abgestimmt ist mit der Nutzungsstruktur der Friedrichstraße. Für den Zentrumsbereich der Historischen Mitte wird in der übergeordneten Planung, dem StEP 2020, für den Teilbereich dieses Zentrums, dem Potsdamer / Leipziger Platz, ein Zielkorridor von 45.000 bis 60.000 m² Verkaufsfläche formuliert. Unter Berücksichtigung der Kaufkraftanalyse im Rahmen des StEP 2020 wird aber auch dargelegt, wo die künftigen Entwicklungsschwerpunkte liegen müssen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Angebots- und Aufenthaltsqualität der Zentrumsbereiche weiter zu entwickeln ist, um in Verbindung mit dem einzigartigen kulturellen und geschichtlichen Angebot der Stadt das Einkaufen zu einem nachhaltigen Erlebnis für die Besucher Berlins werden zu lassen.

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung bestätigt den Einklang mit den Zielen aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm bezüglich der

mit der Planung beabsichtigten Ausweisung eines Kerngebietes mit einem erheblichen Einzelhandelsanteil im höchstrangigen städtischen Zentrum Berlins.

§ 11 Abs. 3 BauNVO gebietet, die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels zu prüfen. Wenn nach dieser Vorschrift großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die sich aus der Art, der Lage und Umfang des im Rahmen des Planungsrecht ermöglichten Vorhabens ergeben, nicht nur unwesentlich auswirken können, muss der Plangeber die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand der Abwägung machen. Dies erfolgt in der Regel durch ein Gutachten. Insbesondere die Auswirkungen der Verkaufsflächen auf andere Standorte wurden im nachfolgend beschriebenen Gutachten geprüft. Bezüglich der Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelteinwirkungen und den Verkehr wird auf die Gutachten, die im Umweltbericht erörtert wurden, verwiesen.

Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass eine städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB den Einzelhandel im eigentlichen Zentrumsbereich einzuschränken nur auf der Basis der landesplanerischen Ziele (hier StEP Zentren) zu rechtfertigen ist. Eine Festsetzung der für Einzelhandel maximal zulässigen Geschossfläche ist mangels Rechtsgrundlage im Kerngebiet nicht zulässig. Eine horizontale oder vertikale Gliederung der Nutzung im Kerngebiet für den Einzelhandel entspricht hier nicht dem städtebaulichen Konzept und kam daher nicht in Betracht. Zur Umsetzung der Planung wurde daher ergänzend mit dem Eigentümer eine vertragliche Regelung in Verbindung mit einer dinglichen Sicherung durch die Eintragung einer Baulast vereinbart.

Wirkungsanalyse für den Einzelhandel

Angesichts der relevanten Gesetzeslage sowie der planungsrechtlichen Bestimmungen und Konzepte des Landes Berlin ist es erforderlich, dass für die potenzielle einzelhändlerische Nutzung unter Berücksichtigung der relevanten derzeitigen und zukünftig absehbaren wettbewerblichen und potenzielseitigen Rahmenbedingungen eine Wirkungsanalyse erarbeitet wurde. Mit ihr ist der mögliche einzelhändlerische Entwicklungsansatz für dieses Areal am Leipziger Platz auf seine Verträglichkeit mit den bestehenden Zentren des Berliner Einzelhandels untersucht und das gutachterliche Ergebnis im August 2008 vorgelegt worden.

Dabei wurden die Auswirkungen auf die bestehenden Zentren Potsdamer Platz/Leipziger Platz (Zentrumsbereichskern des Zentrumsbereiches Historische Mitte; Mitte/Tiergarten); Alexanderplatz (Zentrumsbereichskern des Zentrumsbereiches Historische Mitte; Mitte), Friedrichstraße (Zentrumsbereichskern des Zentrumsbereiches Historische Mitte; Mitte); Kurfürstendamm/Tauentzienstraße (Zentrumsbereichskern des Zentrumsbereiches City-West; Charlottenburg/Schöneberg/Tiergarten); Müllerstraße (Hauptzentrum; Wedding); Breite Straße/Berliner Straße (Hauptzentrum; Pankow); Frankfurter Allee (Hauptzentrum, Friedrichshain/Lichtenberg); Hermannplatz/Karl-Marx-Straße (bipolares Hauptzentrum, Kreuzberg/Neukölln); Turmstraße (Besonderes Stadtteilzentrum; Tiergarten) betrachtet.

Der flächenseitige Zielkorridor wurde – bei einer im StEP Zentren deutlich höheren als der von den Gutachtern ermittelten Verkaufsflächenausstattung (aktuelle Fortschreibung: rd. 23.500m², StEP Zentren 2020 hingegen 36.000 m²)

mit 45.000 bis 60.000 m² VKF angegeben. Legt man die gutachterlich ermittelte tatsächliche Verkaufsflächenausstattung zugrunde, so errechnet sich ein einzelhändlerischer Entwicklungsspielraum für den Potsdamer Platz/Leipziger Platz in der Spanne von rd. 21.500 bis 36.500 m² Verkaufsfläche.

Wesentlich für die Wirkungsanalyse ist das für den Einzelhandel anzusetzende Flächenprogramm.

Aus der Zugrundelegung der oberirdischen Geschossfläche (89.000 m²) nach BauNVO abzüglich des festgesetzten Wohnanteils von 30 % resultiert eine für Einzelhandel nutzbare Geschossfläche von rd. 62.300 m². Hinzu kommt das einzelhändlerisch nutzbare Untergeschoss (1. UG, rd. 19.440 m² Fläche), das in gleicher Weise in die Verkaufsflächenbetrachtung mit einzubeziehen (ausgenommen die U-Bahntrasse) ist wie die oberirdischen Flächen, auch wenn es sich hierbei nicht um Geschossfläche nach der BauNVO handelt.

Der Begriff der Verkaufsfläche (VKF) ist weder in der BauNVO noch durch Rechtsvorschriften bestimmt worden. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Verwendung dieses Begriffes jedoch anerkannt und entschieden, welche Flächen anzurechnen sind. In Berlin wird der Begriff auch in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 15. November 2007 in diesem Sinn definiert. Verkaufsflächen sind hier demzufolge

„alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.“

Flächen in demselben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen und sind damit bei der Berechnung der "Großflächigkeit" zu berücksichtigen (sogenannte Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben).

Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht dagegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmitteldiscounter in einem separaten Gebäude.

Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt nach diesen Ausführungsvorschriften eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.“

Im Sinne einer worst-case Betrachtung der Auswirkungen auf den Einzelhandel wurden folgende Flächenansätze der Wirkungsanalyse zugrunde gelegt.

Variante 1: Die gesamte Geschossfläche mit Ausnahme des Wohnanteils sowie das gesamte 1. Untergeschoss mit Ausnahme der U-Bahn werden ausschließlich für Einzelhandel genutzt. Hieraus ergibt sich eine Fläche von rd. 81.740 m² als fiktive Grundfläche, von der zur Ermittlung der Verkaufsfläche 25 % abgezogen werden. Dieser 25% Ansatz ist eine zusätzliche worst-case-Annahme, da üblicherweise die Verkaufsfläche etwa 2/3 der Geschossfläche beträgt. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine theoretische maximale Verkaufsfläche von rd. 61.300 m². Auf dieser Basis erfolgte eine erste Umverteilungsquotenberechnung.

Variante 2: Angesichts der Tatsache, dass eine reine Einzelhandelsnutzung ohne Komplementärnutzungen absolut theoretisch und hinsichtlich der Funktionsfähigkeit unrealistisch ist, erfolgte eine zweite Berechnung unter Abzug eines Mindestanteils von Nichteinzelhandelsnutzungen (Gastronomie, Dienstleistung, Kultur etc.) von 15 %. Hieraus ergibt sich ein Wert von maximal rd. 52.100 m² Verkaufsfläche, der für eine zweite Umverteilungsquotenberechnung zugrunde gelegt wurde.

Auch diese theoretische Verkaufsfläche liegt damit signifikant über dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, da sie eine worst-case-Betrachtung darstellt und nicht aus der tatsächlichen Projektplanung abgeleitet ist. Die in dem vorliegenden Gutachten angenommene Einzelhandelsfläche überschreitet damit die realistischerweise maximal anzunehmende Einzelhandelsfläche (die sich auch in den baulichen Strukturen des Wettbewerbsentwurfes niederschlägt) um mehr als 12.000 m² VKF (bzw. gut 30 %). Zudem sind andere zulässige und /oder geplante Nutzungen wie ein Hotel oder Büros bei der Betrachtung wiederum im Sinne der worst-case-Berechnung nicht in den Flächenansatz eingeflossen, die im tatsächlichen Projekt zu einer weiteren Reduzierung der Einzelhandelsflächen führen würden.

Ferner wurden hinsichtlich der betrachteten Warengruppen Spannen angenommen, die in der Summe deutlich über die etwa 61.300 m² (Variante 1) bzw. etwa 52.100 m² (Variante 2) hinausgehen, um nicht nur in der Gesamtbetrachtung, sondern zusätzlich auch für jede Warengruppe einen weiteren worst-case zu formulieren. Schließlich wurden auch in Bezug auf die angenommene kleinteilige Angebotsstruktur und hohen Flächenproduktivitäten worst-case Annahmen getroffen.

Sowohl der Standort am Leipziger Platz als auch das städtebauliche Konzept mit seiner anspruchsvollen Architektur lassen auf ein sehr hochwertiges Centerkonzept mit einer sehr weiträumigen Ausstrahlungskraft schließen. Diese dürfte – so die gutachterliche Einschätzung - analog zu den vergleichbaren Standortlagen Potsdamer Platz, Alexanderplatz, Friedrichstraße und Kurfürstendamm/Tauentzienstraße erheblich über die Grenzen Berlins hinausgehen und - ein entsprechend attraktives Konzept unterstellt - in hohem Maße auch von touristischer Bedeutung sein. Damit werden die Einkaufsbeziehungen mit Blick auf die Abschöpfung aus der Potenzialreserve zu einem nicht unwesentlichen Anteil des prospektiven Zentrumsatzes von außerhalb des Einzugsgebietes rekrutiert werden.

Die Wirkungsanalyse kommt hinsichtlich der Umsatzverteilungen zu dem Ergebnis, „dass sowohl die absoluten Umsatzumverteilungsvolumina als auch die Umsatzumverteilungsquoten - naturgemäß - in den einzelnen Zentrumsbereichen deutliche Schwankungen aufweisen.

Tendenziell ist festzustellen, dass insbesondere Standortlagen, die ähnlich aufgestellt sind, wie dies für den Leipziger Platz vorgesehen ist (hohe touristische bzw. gesamtstädtische/regionale Bedeutung als Einkaufsstandort), die höchsten Umsatzumverteilungen zu erwarten haben. Zugleich sind dies aber auch diejenigen Einkaufslagen, die durch sehr leistungsfähige und umsatzstarke Einzelhandelsstrukturen gekennzeichnet sind und die insofern eine vergleichsweise geringe Wettbewerbsanfälligkeit aufweisen.

So wird das mit Abstand höchste absolute Umsatzumverteilungsvolumen mit rd. 73,6 bis 81,8 Mio. Euro p.a. (Variante 1) bzw. rd. 67,3 bis 74,8 Mio. Euro p.a. (Variante 2) im Bereich Ku'Damm/Tauentzien erreicht, wobei dies bezogen auf den dort realisierten Einzelhandelsumsatz (rd. 1,27 Mrd. Euro) aber dennoch einer noch akzeptablen bzw. moderaten Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,8 bis 6,4 % (Variante 1) bzw. rd. 5,3 bis 5,9 % (Variante 2) entspricht.

Absolut betrachtet deutlich niedriger rangieren die Werte in den Lagen der City-Ost. Hier ist für den Alexanderplatz eine Umsatzumverteilung von rd. 24,5 bis 27,2 Mio. Euro p.a. (Variante 1) bzw. rd. 20,7 bis 23,0 Mio. Euro p.a. zu erwarten, die einer Umverteilungsquote von rd. 5,7 bis 6,3 % (Variante 1) bzw. rd. 4,8 bis 5,3 % (Variante 2) entspricht. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass sich der Alexanderplatz aktuell völlig neu als Einzelhandelsstandort aufstellt (u.a. das "Alexa" und das „Hines-Gebäude“) und sich diese Umverteilungsquoten noch etwas relativieren werden.

Der Bereich Friedrichstraße (Umverteilung von rd. 13,0 - 14,4 Mio. Euro/ rd. 11,7 – 13,0 Mio. Euro bzw. rd. 8,2 - 9,1 %/ rd. 7,4 – 8,2 %) bewegt sich hinsichtlich der Umsatzumverteilung auf einem etwas höheren Niveau, da hier teilweise stärkere Sortimentsüberschneidungen im höherwertigen Segment angenommen werden müssen.

Demgegenüber sind für den Potsdamer Platz trotz der räumlichen Nähe (noch) moderate Umverteilungseffekte anzunehmen (rd. 10,2 - 11,3 Mio. Euro/ rd. 9,1 - 10,2 Mio. Euro bzw. rd. 7,6 - 8,5 %/rd. 6,9 - 7,6 %), da hier zugleich auch von Standortverbundeffekten/Synergien auszugehen ist.

Die Umsatzumverteilungsquoten in den übrigen untersuchten Zentren bewegen sich in einer Größenordnung zwischen rd. 1,8 und 4,6 % (Variante 1) bzw. rd. 1,6 und 4,1 % (Variante 2) und damit in einem niedrigen bis moderaten Bereich.

Die nach fünf Warengruppen durchgeführte Modellrechnung zeigt allerdings, dass die Umsatzumverteilungen in den Warengruppen, die im prospektiven Einkaufszentrum am Leipziger Platz einen sehr wichtigen Stellenwert haben (Bekleidung/Schuhe) teilweise über 10 % hinaus gehen (Potsdamer Platz: in der Spitze rd. 10,6 %/10,4 % und Friedrichstraße: in der Spitze rd. 10,8 %/10,7 %). Das liegt darin begründet, dass diese Sortimente zugleich auch Angebotsstärken dieser in relativ geringen Distanzen gelegenen Zentren sind.

In der Variante 1 sind vergleichbare Umverteilungsquoten auch in der Warengruppe Technik festzustellen. Hier sind warengruppenspezifische Umvertei-

lungsquoten im Techniksegment in der Friedrichstraße von bis zu 10,9 % und im Bereich Ku'Damm/Tauentzien in der Spitze 10,8 % errechnet worden.

Knapp unter diesem Schwellenwert (zwischen 8 und 10 %) - und damit durchaus im Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevant - sind warengruppenspezifische Umverteilungsquoten im Techniksegment in der Variante 2 in der Friedrichstraße (in der Spitze 9,8 %) und im Bereich Kurfürstendamm/Tauentzienstraße (in der Spitze 9,3 %). Im Segment Haushalts- und persönlicher Bedarf wird lediglich in der Variante 1 ein abwägungsrelevantes Niveau erreicht. Hier liegen die Umverteilungsquoten – bei vergleichsweise geringen absoluten Umverteilungswerten - am Potsdamer Platz in der Spitze bei rd. 10,5 %, am Alexanderplatz bei rd. 8,4 % und in der Friedrichstraße bei rd. 7,8 %.

Der Umverteilungswert von in der Spitze 12,5 %/8,8 % in den übrigen Hartwaren am Potsdamer Platz bzw. 9,6 %/6,6 % in der Friedrichstraße ist hingegen nur von geringer Relevanz, da es sich hierbei weder um zentrumsprägende Sortimente noch sonderlich hohe Umverteilungsvolumina handelt.

Der oft zitierte Schwellenwert für die Umsatzumverteilung von 10 %, ab dem unter Umständen negative städtebauliche Auswirkungen angenommen werden können, wird insofern selbst bei den direkten Wettbewerbsstandorten, die ebenfalls in starkem Umfang auf touristisches und gesamtstädtisches/regionales Potenzial reflektieren, nur in Ausnahmefällen und auch nur in einem mehrfachen worst-case-Szenario erreicht bzw. leicht überschritten.

Dieser Umstand wird in Fachkreisen in der Regel (noch) als 'unbedenklich' hinsichtlich möglicher ökonomischer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und städtebaulicher/funktionaler Auswirkungen auf die Zentrumsfunktionen der betroffenen Standorte gewertet.“

Der Plangeber hat die Abwägungsrelevanz der Umsatzverteilung erkannt und gutachterlich in der Wirkungsanalyse untersuchen lassen, ob die Erfüllung der in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) genannten drei Prämissen (Konzentrationsgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot) gegeben ist. Die Erfüllung ist eine Voraussetzung, um eine positive raumordnerische Beurteilung des Bebauungsplanes zu erlangen. Hier kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die vorstehenden Analysen und Ausführungen haben gezeigt, dass im Rahmen der Modellrechnungen eine einzelhändlerische Entwicklung des „Wertheim-Areals“ naturgemäß nicht ohne Folgen für die umliegenden Zentren bleiben wird.

So werden auf der Grundlage einer mehrfach den worst-case abbildenden Herangehensweise Umsatzumverteilungsquoten in den betroffenen Zentren zu erwarten sein, die in einzelnen Warengruppen einen Wert von 10 % überschreiten können bzw. knapp darunter liegen und somit abwägungsrelevant sind...“

1. Konzentrationsgebot – Kongruenzgebot (AV Einzelhandel, 3.4.1)

Hierzu heißt es in den AV Einzelhandel: "Berlin ist im Rahmen der im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg angestrebten zentralörtlichen Gliederung Oberzentrum auf der höchsten Stufe einer Metropole. (...) Damit erfüllt jede Einzelhandelsansiedlung in Berlin das in § 16 abs. 6 Satz 1 LEPro enthaltene Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot".

Diese Prämisse ist demzufolge erfüllt.

2. Beeinträchtungsverbot (AV Einzelhandel, 3.4.2)

Das Beeinträchtungsverbot besagt lt. AV Einzelhandel: "(...) Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (sind) auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet".

Die in der Wirkungsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lassen erwarten, dass es im angenommenen worst-case in einigen der betroffenen Zentren zu erkennbaren Auswirkungen kommen kann. Die Umsatzumverteilungsquoten bewegen sich in einigen Zentren und Warengruppen leicht über bzw. nahe an der Vermutungsschwelle von 10 %, ab der üblicherweise eine Beeinträchtigung der Funktion und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches nicht auszuschließen ist.

Hierzu ist anzumerken, dass die errechneten Umverteilungsquoten auf der Grundlage von worst-case-Annahmen ermittelt wurden, die in der Summe kaum noch als realistisch zu bewerten sind. Das gilt für die angenommene Verkaufsfläche, die in der Variante 1 mit 61.300 m² (bzw. in der warengruppenspezifischen Maximalvariante hypothetischen 66.000 m²) ausschließlich theoretischen Charakter hat, da eine Einzelhandelsnutzung – Einkaufszentrum, Warenhaus oder andere Betriebs-/Vertriebsform – ohne arrondierende Nutzungen in Form von Gastronomie, Dienstleistungen und ggfs. kulturellen und/oder freizeitorientierten Nutzungsbausteinen keine Funktionsfähigkeit aufweist.

Auch die Variante 2, die mit der angenommenen Verkaufsfläche von rd. 52.100 m² (bzw. in der hypothetischen Maximalvariante von rd. 55.400 m²) erheblich über dem Wert von 40.000 liegt, der dem Wettbewerbsentwurf von Kleihues + Kleihues zugrunde liegt, dürfte in dieser Form kaum realisierungsfähig sein. Allein schon die Warengruppe Bekleidung/Schuhe etc. wird mit einem Flächenprogramm angenommen, nach dem in einer realistischen, mit dem Entwurf von Kleihues + Kleihues tatsächlich umsetzbaren Planung der gesamte Einzelhandelsstandort Wertheim-Areal nahezu vollständig mit dieser Warengruppe belegt werden müsste. Eine solche einzelhändlerische 'Monostruktur' ist nicht marktfähig. Gleichwohl muss davon ausgegangen werden, dass dieses Segment einen hohen Stellenwert in der Centerstruktur haben würde.

Nicht berücksichtigt wird in dieser Konzeption, dass auf dem „Wertheim-Areal“ nach dem gegenwärtigen Konzeptstand auch ein Hotel und/oder Büronutzungen vorgesehen sind, die zwangsläufig zu einer Reduzierung des möglichen Einzelhandelsanteils gehen.

Schließlich wurde bei den Modellrechnungen ein Umsatzvolumen von 270 Mio. Euro p.a. in der Variante 1 bzw. rd. 235 Mio. Euro in der Variante 2 angenommen, das sich jeweils aus der Addition der oberen Spannenwerte errechnet, die in der Summe einen hypothetischen Verkaufsflächenbestand von 66.000 m² (Variante 1) bzw. 55.400 m² (Variante 2) ergeben. In dem Fall, dass in einer Warengruppe tatsächlich an die Obergrenze der aufgezeigten Flächenspanne gegangen würde, und damit die als worst-case angenommene Umsatzumverteilung in dieser Warengruppe nicht ausgeschlossen werden kann, wären zugleich aber die Umverteilungen in den anderen Warengruppen niedriger und lägen damit unter dem jeweiligen worst-case-Szenario.

In der Gesamtbetrachtung ist daher davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungen in der Realität z.T. erheblich unter den aufgezeigten worst-case-Werten liegen dürften.

Wegen der in Variante 1 noch akzeptablen und in Variante 2 lediglich geringfügigen Überschreitung der Vermutungsgrenze in nur einzelnen Warengruppen und wenigen zentralen Einzelhandelsstandorten, die sich auch nur in einer mehrdimensionalen worst-case-Betrachtung ergeben kann, erscheinen die in der AV Einzelhandel geforderten Festlegungen hinsichtlich einer Begrenzung der Verkaufsflächen für den Einzelhandel auf dem „Wertheim-Areal“ unter den getroffenen Annahmen zu den Flächenausweisungen des B-Planentwurfes nicht notwendig.

Sortimentsbeschränkungen, die eine Ausweisung als Sondergebiet erfordern würden, die dem absolut zentralen Standort Leipziger Platz allerdings nach Auffassung der Gutachter in keiner Weise entsprechen, wären ebenfalls nicht erforderlich.

3. Integrationsgebot (AV Einzelhandel, 3.4.3)

Das Integrationsgebot verlangt lt. AV Einzelhandel "... eine Zuordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu Siedlungsschwerpunkten, durch die eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren erreicht werden soll."

Auch diese Prämisse ist angesichts der planerischen Zuordnung des Leipziger Platzes zum Zentrumsbereich Historische Mitte uneingeschränkt als erfüllt zu betrachten.

In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass gemäß stadtplanerischer Zielvorstellungen, die u.a. in den beiden einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklungsplänen StEP 1 und StEP 2 formuliert sind, der Zentrumsbereich Historische Mitte zukünftig weiterhin an Gewicht in der Berliner Zentrenstruktur zunehmen soll, wobei ein langfristiger Verkaufsflächenbestand von bis zu 350.000 m² als möglich erachtet wird.

Dass die Verfolgung dieses Ziels zwangsläufig mit Umverteilungen zu Lasten anderer Zentren einhergeht und mit Blick auf das Beeinträchtigungsgebot Zielkonflikte in Kauf genommen werden müssen, ist unausweichlich. Mit dem im vorliegenden Gutachten als worst-case untersuchten Einzelhandelsflächenprogramm und der Unterstellung einer Einzelhandelsstruktur, die der Entwicklung des Leipziger Platzes als lebendigem Bestandteil der historischen Mitte Berlin gerecht werden, halten sich aber diese Zielkonflikte - gemessen an den Belangen der umliegenden Zentren - in akzeptablen Grenzen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen, die das Bebauungsplanverfahren für das „Wertheim-Areal“ stellt, wurde in der vorliegenden Wirkungsanalyse eine deutlich größere Verkaufsfläche von bis zu 61.300 m² hinsichtlich ihrer Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass nur in einem mehrfachen worst-case Umsatzumverteilungsquoten in einzelnen Warengruppen und wenigen zentralen Einzelhandelsstandorten erreicht werden, die abwägungsrelevant sein könnten. Dieser Sachverhalt ist in der Abwägung und Begründung des B-Plans zu berücksichtigen.

Die Prüfung hat somit eine Erfüllung der Prämissen ergeben, und zwar auch auf der Basis der oben aufgeführten Worst-Case-Annahmen. Dies stellt einen zentralen Abwägungstatbestand dar. Die Erfüllung der Prämissen ist um so mehr gegeben, als die zulässige VKF im Plangebiet vertraglich auf 36.000 VKF reduziert wurde, also erheblich unterhalb der Worst-Case- Annahmen liegt.

Als zusätzliche Empfehlungen erscheint es aus Gutachtersicht maßgeblich, „dass eine attraktive und hochwertig angelegte Einzelhandelsentwicklung angestrebt wird, die sich vom Gros der Berliner Einkaufszentren abhebt. Erforderlich ist - neben einer Architektur, die vergleichbaren Highlight-Charakter hat wie der konkurrierende Potsdamer Platz, wofür der Entwurf von Kleihues + Kleihues sehr gute Voraussetzungen bietet - aber auch eine möglichst innovative Branchen-, Mieter- und Besitzstruktur, um nicht zuletzt auch auf die 'Landkarte' der Touristen zu kommen. Das setzt unter dem Aspekt der 'kritischen Masse' für eine Einzelhandelsentwicklung eine ausreichende Größenordnung voraus, die als Grundlage des Wettbewerbsverfahrens mit mindestens 30.000 bis 36.000 m² VKF angesetzt war.“

Auf der Basis der obigen Ausführungen geht zunächst die positive landesplanerische/raumordnerische Beurteilung in die Abwägung zum Bebauungsplan ein, welche sowohl von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als auch der der zuständigen Abteilung der planaufstellenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geteilt bzw. bestätigt wurde. Gestützt wird der Bebauungsplan auch durch die positiven Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen und der Industrie- und Handelskammer Berlin.

Ein erhöhtes Verkaufsflächenangebot an dem Standort Leipziger Platz ist nicht nur verträglich, sondern gewünscht, um den zentralen Versorgungsbereich „Zentrumsbereich Historische Mitte“ und insbesondere den Zentrumskeim „Potsdamer/Leipziger Platz“ funktional zu stärken. Des Weiteren stellt das Einzelhandelsangebot städtebaulich eine Bereicherung dar, weil es zur Differenzierung des Nutzungsangebotes des durch Büro- und Wohnnutzungen geprägten Leipziger Platzes und damit zur Belebung des Stadtraums beiträgt. Insbesondere die südliche Seite der Leipziger Straße ist von zentralen Einrichtungen der Verwaltung und monolithischen Großbauten geprägt.

Weiterhin ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung durch im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten ist, weil die Umverteilungsquoten in den Warengruppen des täglichen Bedarfs sehr gering sind.

Im Gutachten wurde belegt, dass die Beeinträchtigung der anderen Zentren in der Variante 1 noch akzeptabel ist und in der Variante 2 lediglich geringfügig die Vermutungsgrenze überschritten wird und zwar nur in einzelnen Warengruppen und wenigen zentralen Einzelhandelsstandorten. Dies kann sich aber nur bei einer mehrdimensionalen worst-case-Betrachtung ergeben.

Aus dem Gutachten ergeben sich keine Empfehlungen für Sortimentsbeschränkungen oder sonstige Begrenzung des Einzelhandels. Diese begründet sich ausschließlich aus der Berücksichtigung der Zentrenstruktur in ihrer Gesamtfläche.

Zu erwarten ist nach dem Gutachten neben der Ansiedelung von Einzelhandel auch die Unterbringung von Hotel- oder Büronutzungen, von Gastronomie so-

wie Wellness-, Kultur- und Edutainmenteinrichtungen (eine Mischung aus Bildungs- und Unterhaltungsangeboten) vor, so dass nur ein Anteil der möglichen Geschossfläche und unterirdischen Nutzflächen tatsächlich für Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden wird. Hierauf wurde in der Wirkungsanalyse mehrfach hingewiesen.

Zudem ist die bauliche Struktur nicht geeignet, dass die zulässige Geschoßfläche – außerhalb des festgesetzten Wohnanteils – ausschließlich für Einzelhandel in Anspruch genommen werden kann. So sind speziell die für Büros bzw. ein Hotel ausgelegten Obergeschosse aufgrund ganz anderer Anforderungen von Einzelhandelsnutzungen an die Immobilienstruktur (u.a. Raumtiefen, Geschosshöhen, Erschließungen) realistischlicherweise nicht als Verkaufsfläche aktivierbar. Zudem stellen Einzelhandelsnutzungen, die - wie zum Leipziger Platz hin vorgesehen - über das 2. Obergeschoss hinausgehen, Ausnahmen dar.

Die nach dem Gutachten zu erwartende Nutzungsstruktur auf der Basis des Ergebnisses des Wettbewerbes in Verbindung stellt sich hinsichtlich der Geschossflächenverteilung wie folgt dar:

- Einzelhandel oberirdisch etwa 46.343 m² und unterirdisch etwa 16.270 m²,
- Wohnen 26.700 m²
- Hotel- oder Büronutzung etwa 15.957 m².

Diese Größenordnungen sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als Berechnungsbasis den übrigen Gutachten (Verkehr, Lärm, Luft) zugrunde gelegt worden. Dabei ist ermittelt worden, dass die Tragfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes bei den hier genannten Zahlen gewährleistet ist. Hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs gibt es jedoch einen Schwellenwert, der bei unbegrenztem Ansteigen des Umfangs der Einzelhandelsnutzung zu Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf führen könnte. Dieser Schwellenwert liegt bei gut 40.000 m² VKF.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Kerngebiet ist keine textliche Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsfläche möglich; eine entsprechende Festsetzungskompetenz besteht nur im Sondergebiet. Ein Sondergebiet soll hier aber nicht festgesetzt werden, da im Innenstadtgebiet ein lebendiger, kerngebietstypischer Nutzungsmix entstehen soll, der neben der Unterbringung von Handelsbetrieben auch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Kultur sowie einen 30%-igen Wohnungsanteil umfassen soll.

Eine geschossweise Steuerung der zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO ist im konkreten Fall ebenfalls nicht geeignet, den abgestimmten Verkaufsflächenumfang festzusetzen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und des Plangebiets (20.603 qm) ließe sich durch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf die ersten drei Vollgeschosse und das erste Untergeschoss keine entsprechende Begrenzung realisieren. Eine weitere Aufteilung des Plangebiets mit Baukörperfestsetzungen und Baufeldern unter Zulassung und Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben würde im übrigen einem Angebotsbebauungsplan nicht gerecht, die Voraussetzungen des § 1 BauNVO in Frage stellen und schließlich die Flexibilität der weiteren Planung ungebührlich beschränken. Im Bebauungsplan wird lediglich eine weitere Aus-

dehnung von Einzelhandel in die Ebenen – 2 und -3 ausgeschlossen (siehe folgendes Kapitel 4.2.3.1).

Zur Absicherung der im städtebaulichen Wettbewerb 2007/2008 zugrunde gelegte Größenordnung von 36.000 m² VKF, welche die landesplanerische Zielvorgabe des StEP Zentren 2020 berücksichtigt, wurde daher zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die zulässige Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 36.000 m² begrenzt. Die Begrenzung der VKF ist öffentlich rechtlich durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Der Eigentümer hat sich vertraglich zur Übernahme der Baulast verpflichtet. Der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes nach, kann sich ein Eigentümer mittels Baulast bezüglich der zulässigen Nutzung stärker binden als ihn die Behörde binden könnte. Der Plangeber darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass ein zur Umsetzung der Planung vereinbartes vertragliches Reglungskonzept auch tatsächlich realisiert wird.

4.2.3 Gliederung des Kerngebietes (textliche Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.4)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO]

Da die Festsetzung nach § 7 BauNVO allein nicht ausreichend ist, um das übergeordnete städtebauliche Ziel einer lebendigen Stadt mit hoher Funktionsvielfalt und differenziertem Nutzungsspektrum zu sichern, sind ergänzende Festsetzungen erforderlich. Diese Überlegungen, die bereits dem städtebaulichen Wettbewerb zugrunde gelegt wurden, begründen das Erfordernis einer horizontalen und vertikalen Gliederung des Kerngebietes insbesondere zur Sicherung eines Wohnanteils.

4.2.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben unterhalb des ersten Untergeschosses (textliche Festsetzung Nr. 3.5)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO]

Um sicherzustellen, dass die Einzelhandelsnutzung sich nicht zusätzlich in den Untergeschossen unterhalb der -1 Ebene ausdehnen kann, wird diese durch den Bebauungsplan unterhalb des ersten Untergeschosses ausgeschlossen. Damit ist gewährleistet, dass zwischen der Wirkungsanalyse des Einzelhandelsgutachtens sowie aus dem im Verkehrsgutachten ermittelten Schwellenwert und dem Bebauungsplan Kongruenz besteht. Potentiell könnten in diesen Untergeschossen ansonsten bei Nichtreglementierung weitere Verkaufsflächen entstehen.

Auf die geschossweise Steuerung von Einzelhandel nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO ist im Übrigen bewusst verzichtet worden. Die gegenwärtig vorgesehene Planung soll nicht festgeschrieben werden. Im Sinne der Angebotsplanung sollen auch andere Nutzungen als Einzelhandel in den verschiedenen Geschossen denkbar und zulässig sein.

4.2.3.2 Nutzung im 1. Vollgeschoss (textliche Festsetzung Nr. 3.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO]

Entlang der Leipziger Straße und dem Leipziger Platz sollen publikumsintensive Nutzungen angesiedelt werden, um hier – genauso wie in anderen Bereichen am Potsdamer Platz – eine lebendige Mischnutzung zu erreichen. Die Sicherung von Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) in der Leipziger Straße und am Leipziger Platz spielt hierbei nicht nur für das Gebiet selbst, sondern auch übergeordnet eine Rolle. Sie tragen dazu bei, langfristig zu einer für den Fußgänger attraktiven Verbindung zwischen Friedrichstraße und Kulturforum zu gelangen. Dies ist Voraussetzung für das Entstehen eines kontinuierlichen Verbraucherstromes, der für die Funktion der verschiedenen Einzelhandelsstandorte von Bedeutung ist. Die Qualität des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung der Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. Einzelhandel, Gastronomie, soziale oder kulturelle Einrichtungen gewährleistet werden.

Da es zur Erreichung dieser Ziele nicht erforderlich ist, dass die gesamte Erdgeschossfläche für die gewünschte Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zwingend in Anspruch genommen wird, wurde die Festsetzung auf eine Tiefe von 7,0 m entlang der Leipziger Straße gemessen ab der Arkadeninnenseite und entlang dem Leipziger Platz gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie (ausreichend für eine Ladentiefe, die geeignet ist, die städtebaulich gewünschte Struktur zu ermöglichen) beschränkt. Die ausschließliche Errichtung von Vitrinen oder Schaufenstern hingegen stellt keine ausreichende publikumsintensive Nutzung dar. Eine Nutzung der Erdgeschosszone für Lädenutzungen etc. in einer größeren Tiefe ist möglich, da diese Nutzungen im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können auf den für Einzelhandel etc. vorgesehenen Flächen auch Büronutzungen zugelassen werden, wenn sie hohen Publikumsverkehr erwarten lassen (z. B. Reisebüros, Bankfilialen und andere kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe).

Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Treppenhäuser und andere Flächen, die der Erschließung der Nutzung in den oberen Geschossen dienen, sind ebenfalls im ersten Vollgeschoss zulässig, was in der textlichen Festsetzung klarstellend geregelt ist. Allerdings darf dadurch die beabsichtigte lebendige Mischung nicht beeinträchtigt werden.

Die Zweckbestimmung bleibt insgesamt gewahrt, da sich die Beschränkung der einzelnen Nutzungen nur auf eine Teilfläche des Kerngebietes bezieht.

4.2.3.3 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen (textliche Festsetzung Nr. 3.2)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO]

Um das Plangebiet zu einem vitalen Teilgebiet der Stadt zu entwickeln, spielt die Wohnnutzung eine besondere Rolle. Im Plangebiet soll sich eine Wohnbevölkerung etablieren und kein isoliertes, monofunktionales Dienstleistungs- und Handelszentrum entstehen, welches in den Abendstunden nach Dienstschluss verödet und entsprechend gemieden wird bzw. seine Attraktivität verliert. Gerade für den Bezirk Mitte, in dem aufgrund seiner zentralen Lage eine Vielzahl von Regierungs- und Verwaltungsbauten geplant beziehungsweise vorhanden sind, ist es entscheidend, dass einerseits im Kerngebiet ein Spielraum eröffnet wird, Wohnungen bauen zu können und andererseits bei allen Vorhaben ein Wohnungsbauteil rechtlich gesichert wird. Die bereits realisierten Vorhaben im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes bestätigen diese Abwägung, die nicht isoliert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen wird.

Durch den Bau von Wohnungen im Gebiet soll der Teilwohnungsmarkt gestärkt werden, der durch Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen gekennzeichnet ist.

In Teilen des Kerngebiets sollen Wohnungen – mit Einschränkungen unmittelbar entlang der Leipziger Straße und am Leipziger Platz sowie in zur Leipziger Straße und zur Voßstraße hin orientierten Abschnitten der Durchwegung – unter Berücksichtigung der Wahrung der Zweckbestimmung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des zweiten Vollgeschosses ergänzend zu den anderen Nutzungen allgemein zulässig sein. Am Leipziger Platz, entlang der Leipziger Straße und im Einmündungsbereich der Durchwegung sind aufgrund der vorherrschenden hohen Immissionsbelastungen, die aus dem Kfz-Aufkommen resultieren, Wohnungen erst ab einer bestimmten Höhe allgemein zulässig. Die Höhe von 51 m über NHN entspricht etwa 16 m über Gehweg und wird in Verbindung mit den Regelungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.1 (Lärmschutzgrundrisse und technische Dauerlüftungsmöglichkeiten zu den belasteten Straßen/zum Platzbereich/zur Durchwegung) im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch in diesen belasteten Bereichen als ausreichend eingestuft. Die Tatsache, dass die Festsetzung sich auf eine Höhe von 51m bezieht ist dem Umstand geschuldet, dass der Innenhof eine Höhe von 51m aufweist und erst oberhalb dieser Höhe Aufenthaltsräume von Wohnungen von den belasteten Straßen abgewandt entstehen können. Die Erforderlichkeit von Lärmschutzgrundrissen und die Nichtzulässigkeit von Wohnungen in bestimmten Bereichen des Leipziger Platzes und der Leipziger Straße war Ergebnis der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) 1993 und wurde in der schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchung 2008 ergänzt bzw. erweitert auf den gesamten Platzbereich und Teile der Durchwegung.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung 1993 (UVU) wurden Hinweise gegeben, wonach die Belastungen durch Lärm (geringfügig) vor allem aber die Luftbelastung nach oben hin abnehmen, da sich dort die Bedingungen für die Verwirbelung von Immissionskonzentrationen verbessern. Dies wurde in der 2008 durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung sowohl bestätigt als auch konkretisiert. Hier hieß es „Im Bereich der an der Leipziger Straße gemäß B-Plan-Entwurf 1-15b zulässigen Wohnnutzung ab 51 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gehweg) sind die Luftschadstoffimmissionen bereits deutlich ge-

ringer als in der bodennahen Schicht. Das PM₁₀-Tagesgrenzwert-Äquivalent wird aber auch in dieser Höhe noch überschritten. In der Schicht 15-20 m über Gelände wird der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ an allen Fassaden unterschritten. Es verbleibt eine geringfügige Überschreitung des Tagesgrenzwert-Äquivalents. Die übrigen Grenzwerte werden hier eingehalten.“

Den gutachterlichen Empfehlungen wurde sowohl im Hinblick auf Lärm – als auch auf Lufthygiene Rechnung getragen (Im Übrigen vgl. Kapitel II. 4.2.7.2). Hinzu kommt die bessere Belichtungssituation in den oberen Geschossen. Insofern ist die Festsetzung begründet.

Der Betrachtungshorizont für die Gliederung eines Kerngebietes ist nicht auf den Geltungsbereich beschränkt. Vielmehr kann ein „Baugebiet“, in dem die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren ist, auch angrenzende Flächen etwa gleicher Nutzungsstruktur umfassen. Für den konkreten Fall des Bebauungsplanes I-15b trifft das auf die südliche Seite der Leipziger Straße zu, die bereits von zentralen Einrichtungen der Verwaltung (z.B. Bundesrat und Abgeordnetenhaus) und monolithischen Großbauten (z.B. ehemaliges Reichsluftfahrtministerium, das heute das Ministerium für Finanzen und den Bundesrechnungshof beherbergt) geprägt ist. Nicht unberücksichtigt bleiben sollte in diesem Zusammenhang, dass die Nutzung der im Bebauungsplan I-202b nördlich der Voßstraße, Ecke Ebertstraße vorgesehenen baulichen Anlagen durch die zentralen Einrichtungen der Verwaltung auch den Eindruck einer Kerngebietsnutzung vermitteln, obgleich der Bebauungsplan hier ein Sondergebiet Landesvertretungen festgesetzt hat.

Ergänzend können angrenzende Bereiche des Potsdamer Platzes für die Beurteilung der Kerngebietstypik einbezogen werden. Im festgesetzten Bebauungsplan II-166 ist beispielsweise in den Baublöcken an der Stresemannstraße eine uneingeschränkte Kerngebietsnutzung zulässig, wie auch in den Baublöcken an der Ebertstraße (f. B-Plan II-163).

Die Ausführungen belegen, dass die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt ist, obwohl in Teilen des Kerngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b Wohnungen allgemein zulässig sind.

Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 zulässig. Diese Wohnungen prägen aber nicht den Charakter eines Gebietes, da sie nur Einzelfälle betreffen.

4.2.3.4 Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteiles (textliche Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO]

Um entsprechend dem Senatsbeschluss 1154/91 einen Mindestanteil von 20 % der zulässigen Geschossfläche im Plangebiet für Wohnungen zu nutzen, wurde im Rahmen der Planungsüberlegungen zunächst festgelegt, dass für alle Grundstücke im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans I-15 ein Anteil von mindestens 20 % Geschossfläche ausschließlich für den Bau von Wohnungen zu verwenden ist.

Bezogen auf den Mindestanteil von 20 %, der 1991 dem Senatsbeschluss zugrunde lag, wird mittlerweile auf Senats- und Bezirksebene übereinstimmend standortbezogen ein höherer Wohnanteil in Teilbereichen angestrebt, um die Belebung der Innenstadtquartiere auch durch einen deutlich wahrnehmbaren Wohnanteil zu erreichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b wird deswegen ein Wohnanteil von mindestens 30 % bezogen auf die festgesetzten 89.000 m² Geschossfläche gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

In der Abwägung ist unter anderem zu berücksichtigen, dass nördlich der Voßstraße ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Aus dieser Vorprägung resultiert eine sehr gute Lagequalität für die hinzukommende Wohnnutzung, da das Wohnen nicht vereinzelt und verstreut stattfindet, sondern sich gerade im Bereich der Voßstraße zu einem Quartier mit Nachbarschaftsbezügen entwickeln kann. Es liegen keine Erkenntnisse oder Abwägungstatbestände vor, die der Realisierung des Wohnanteils von 30 % entgegenstehen. Gesunde Wohnverhältnisse können bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes ist auch bei einem 30%-igen Wohnanteil gewahrt, da mit 70 % Kerngebietsnutzungen diese weit überwiegend die Gebietsnutzung prägen. Insbesondere wirkt sich in der Prägung der Charakter des großflächigen Einzelhandels aus, der eindeutig kerngebietstypisch ist. Im Übrigen siehe Abwägung zur allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet.

Bei der Bebauung entlang dem Leipziger Platz sind im „Kranz“, d.h. in den Gebäudeteilen oberhalb von 58,5 m über NHN, ausschließlich Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich dadurch begründet, dass die Platzanlage durchgängig und deutlich sichtbar mit Wohnnutzungen belebt werden soll. Die Ausdehnung und Lage des Platzes und insbesondere die exponierte Lage des aufgesetzten „Kranzes“ bieten durch die optimale Belichtungssituation eine günstige Voraussetzung für Wohnen, auch wenn die Immissionsbelastungen durch den Verkehr entsprechende Aufwendungen hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen nach sich ziehen. Die städtebauliche Idee eines bewohnten „Kranzes“ um den Platz zu schaffen, war bereits Gegenstand des Wettbewerbsergebnisses von Hilmer & Sattler 1991 und wurde seither als ein Grundzug der Planung immer wieder bestätigt. Das zukünftige Stadtbild am Leipziger Platz soll nicht alleine dadurch geprägt sein, dass der Platz durch eine vielfältige Nutzungsmischung belebt wird, zu der auch das Wohnen beiträgt. Vielmehr ist es innerhalb dieser historischen Platzkonfiguration des Oktogons entscheidend, in welcher Weise sich das Wohnen hier präsentiert. Das Wohnen soll sich durch die geschlossene umlaufende Nutzung an dieser Stelle im „Kranz“ darstellen und eine besondere Präsenz erhalten. Die Funktion Wohnen soll somit die homogene architektonische Ausformung des „Dachkranzes“ stützen. Der Charakter eines repräsentativen urbanen Platzes geht dadurch nicht verloren. Diese Art von Wohnen erinnert zudem an die Entwicklung der Platzanlage in ihrer historischen Spannweite vom Wohnplatz bis zum Platz mit zentralörtlichen Funktionen. Das Gebiet insgesamt bleibt durch die Kerngebietsnutzung geprägt.

In der Abwägung mit anderen Belangen wird diese städtebauliche Entscheidung höher gewertet als die privaten Belange, die sich beispielsweise dadurch ergeben, dass die Bauherren für Schallschutz- und Lüftungsmöglichkeiten einen erhöhten technischen Aufwand betreiben müssen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die im „Kranz“ angebotenen Wohnungen von Bevölkerungsgruppen nachgefragt werden, die von der räumlichen Nähe zu Dienstleistungs- und Kulturangeboten und zum Regierungsviertel profitieren wollen und einen speziellen Wohnbedarf decken.

Im Plangebiet werden hauptsächlich Gebäude entstehen, die gemischt genutzt sein werden (Wohnungen und weitere Nutzungen). Erfahrungsgemäß liegt der Erschließungsaufwand für Wohnungen in diesen Gebäuden deutlich über dem in monofunktional genutzten Gebäuden. Deshalb ist es gerechtfertigt, dass nicht nur die Flächen der Wohnungen selbst, sondern auch die dazu gehörigen Erschließungsflächen wie Treppenhäuser und Serviceräume wie Abstellräume für Kinderwagen etc. auf die Geschossfläche angerechnet werden können, sofern sie selbst in die Geschossfläche eingehen.

Die mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnungen verbundene Prüfung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen ist im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B5 vorgenommen worden. Die daraus resultierende Festsetzung von zunächst vier Kindertagesstätten, einer Schule und einer Jugendfreizeiteinrichtung wurde im Laufe der Entwicklung aufgegeben, da der Bezirk Mitte in den Jahren 1992-2006 einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 6,5 % zu verzeichnen hatte (Durchschnitt Land Berlin: -3,1%). Dieser war verbunden mit einer Reduzierung des Kinderanteils, welcher die einst vorgesehen Planungen für Infrastruktureinrichtungen hinfällig machte. Der Verzicht auf diese Infrastruktureinrichtungen schlägt sich auch in der im November 2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes Mitte nieder, die die vormals am Potsdamer-/Leipziger Platz vorgesehen sozialen Infrastruktureinrichtungen ebenfalls nicht mehr darstellt. Stattdessen können freie Kapazitäten im Umfeld (z. B. Kita in der Voßstraße, Schule und Jugendeinrichtung in der Wilhelmstraße) zur Versorgung genutzt werden.

Die privaten erforderlichen Einrichtungen, die mit der Errichtung von Wohnungen im Zusammenhang stehen, bleiben von dieser Abwägung der öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen unberührt. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Hierfür kommen auch Flächen von Dachterrassen in Frage.

4.2.4 Maß der Nutzung/Festsetzungsstruktur (textliche Festsetzungen Nr. 5 bis 6.3 sowie zeichnerische Festsetzungen)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 und 23 BauNVO]

Vorbemerkungen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Um für den Vollzug der Festsetzungen eindeutige Beurteilungskriterien zu haben, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Traufhöhe und Oberkante der Bebauung in Metern über Normalhöhennull. Die Höhe der Gebäude über Gelände ergibt sich durch Abzug des Maßes der Geländehöhe (ca. 35,0 m über NHN) von den jeweils festgesetzten Maßen der Traufhöhe oder der Oberkante.

Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante der Außenwand mit dem Dach verstanden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe durch weitere zurückgestaffelte Geschosse wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geregelt.

Die Oberkante (OK) bestimmt die absolute Gebäudehöhe. Diese Gebäudehöhe darf ausnahmsweise nur durch Aufbauten nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2.1, 6.2.2 und 6.3 überschritten werden.

Städtebaulich vorstellbar ist die Orientierung der Geschosshöhen an der städtebaulichen Konzeption mit einem repräsentativen Sockelgeschoss in einer Höhe von mindestens 4,5 m sowie zehn Vollgeschossen am Leipziger Platz und mit sechs Geschossen und einem weiteren zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der Leipziger Straße. Durch die Ausbildung dieser großzügigen Geschosshöhen soll ein dem Standort angemessener, repräsentativer Gebäudetyp entwickelt werden (Nähe zu Bundesministerien, Bundesrat, Ministergärten). Der Bebauungsplan trifft zur Anzahl der Vollgeschosse jedoch keine Regelung, um den Spielraum für die konkrete Projektentwicklung im Zusammenhang mit der Nutzungsstruktur nicht einzuschränken, hat aber durch die Festsetzung der zulässigen Oberkante den Rahmen vorgegeben.

Erweiterte Baukörperfestsetzung/Abstandsflächenvorschriften

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin (BauOBl)]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien als Baukörperfestsetzung ausgewiesen, d.h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt (sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung). Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, die innerhalb des Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt, den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen deutlich ein. Der Festsetzung liegt zwar eine städtebauliche Figur zugrunde. Die detaillierte Bebauungsstruktur jedoch bleibt - im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse - der weiteren Entwurfentwicklung überlassen. Bezogen auf die hier zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die erweiterte Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung. In § 6 Abs. 5 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans setzen sich nach § 6 Abs. 8 BauOBl durch ausdrückliche Festsetzungen über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauOBl hinweg.

Durch die Beteiligung der Bürger und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB) ist es dem Plangeber möglich, die Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes und folglich auch in den unmittelbar angrenzenden Gebieten zu würdigen. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauOBln geschützten Rechtsgüter zu berücksichtigen, da die Nichteinhaltung des durch die Bauordnung gesicherten Mindeststandards in Bezug auf die Abstandsflächen der besonderen städtebaulichen Rechtfertigung bedarf. Maßgeblich ist insoweit ausschließlich, ob die Festsetzungen abwägungsfehlerfrei getroffen wurden. Dies setzt insbesondere voraus, dass die durch die geringeren Abstandsflächen betroffenen Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt werden und mit den besonderen städtebaulichen Rechtfertigungen, die die Festsetzung geringerer Abstandsflächen erforderlich macht, abgewogen wurden.

Diese besondere städtebauliche Rechtfertigung, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund folgender besonderer örtlicher Verhältnisse und der besonderen planerischen und baulichen Situation – wie nachfolgend begründet wird – liegt vor.

4.2.4.1 Zugrundeliegende Konzept/besondere städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzungsstruktur

Das städtebauliche Konzept von Kleihues + Kleihues greift das im Jahre 1991 preisgekrönte Konzept des Architekturbüros Hilmer & Sattler für den Potsdamer und Leipziger Platz auf und entwickelt dieses Konzept auf dem ehemaligen „Wertheim-Areal“ weiter. Entsprechend dem Leitbild der kompakten Stadt wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb 1991 eine Einschränkung/Verkürzung der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin begründet. Von entscheidender Bedeutung für das Verständnis des konzeptionellen Ansatzes von Hilmer & Sattler war dabei die differenzierte städtebauliche Situation von Potsdamer und Leipziger Platz. Letzterer ist Bestandteil der barocken Stadterweiterung mit den drei repräsentativen Plätzen Quarree, Oktogon, Rondel.

Mit der Wettbewerbsentscheidung 1991 wurde eine – im Vergleich zu anderen Wettbewerbsbeiträgen - Entscheidung zugunsten einer maßvollen Stadtstruktur, die sich an der historischen Stadt bzw. der europäischen Stadt anlehnt, bei gleichzeitig veranschlagter hoher Dichte (GFZ) von im Durchschnitt 5,0 getroffen. Das Gebiet Potsdamer/Leipziger Platz sollte als ein Dienstleistungszentrum von bis dahin in Berlin nicht gewohnter Dimension entwickelt werden, um den Anforderungen einer Hauptstadt gerecht zu werden zu können und gleichzeitig ein Angebot an stadträumlichen Identifikationsmöglichkeiten anzubieten. Für diese Identifikationsmöglichkeiten bietet der Leipziger Platz trotz der totalen Zerstörung der ursprünglichen Bausubstanz aufgrund seiner prägnanten Platzform als barocke Platzanlage - vergleichbar dem Pariser Platz - beste Voraussetzungen. Dies bestätigt u.a. die Ansiedlung der Kanadischen Botschaft.

Ein wesentliches Element im Konzept von Hilmer & Sattler ist das Aufgreifen des historischen Platzgrundrisses bei der neuen Formulierung des Oktogons hinsichtlich seiner Höhenentwicklung mit einer Traufhöhe von 70 m über NHN. Damit verbunden war, dass im „Kranz“ um den Leipziger Platz oberhalb von 58.5 m über NHN zwingend eine Wohnnutzung vorzusehen war. Oberhalb der

sonstigen, darunter liegenden Kerngebietsnutzungen entsteht somit ein Angebot für Wohnungen in einer exzellenten Lage mit herausragenden Sichtbeziehungen und sehr guten Belichtungssituationen. Dieser städtebauliche Ansatz wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b weitergeführt.

Gegenüber dem Senatsbeschluss 1154/91 „Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses Potsdamer/Leipziger Platz“ vom 10.12.1991, der einen Wohnanteil von 20 % für die Projekte im Bereich Potsdamer/Leipziger Platz vorgibt, wurde im Wettbewerb für das Wertheim-Areal ein Wohnanteil von 30 % formuliert, der zwingende Wohnanteil mithin deutlich heraufgesetzt.

Diese Anforderung wurde vom Büro Kleihues + Kleihues überzeugend umgesetzt. Der Schwerpunkt des Wohnens wird städtebaulich sinnvoll an die Voßstraße sowie ergänzend beidseits der Nord-Süd-Durchwegung/ Passage im Inneren des Projektes gelegt. Damit wird zum einen eine städtebauliche Verbindung mit dem Wohngebiet nördlich der Voßstraße hergestellt. Zum anderen wird mit der Konzentration des Wohnens in den sechs punktuellen Erhöhungen die Idee des „Wohnkranzes“ von Hilmer & Sattler für das Oktogon auf die „Wohntürme“ übertragen. Städtebaulich bedeutsam ist, dass die Türme die Höhe des Oktogons nicht überschreiten und in keine Konkurrenz zu den Hochhäusern des Potsdamer Platzes treten.

Es soll ein homogenes Höhenprofil für den Leipziger Platz und entlang der Voßstraße entstehen, durch welches sich insbesondere in den Abendstunden weithin sichtbar die Konzentration des Wohnens in diesem Areal an einer städtebaulich hervorragenden Stelle präsentiert. Gleichzeitig wird eine hohe Wohnqualität einschließlich der ermöglichten Blickbeziehungen aus den in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen ermöglicht.

Zudem bedeutet insbesondere die Ausbildung der Türme an der Voßstraße eine stärkere Individualisierung des städtebaulichen Konzeptes, um unterschiedliche auch in der Höhe ablesbare Architektursprachen entwickeln zu können. Individuelle Hauseinheiten sind gerade für das Wohnen von besonderer Bedeutung, um dem Individualisierungsbedürfnis heutiger Mieter zu entsprechen (Adressenbildung).

Der Stellenwert, der dem Wohnen durch besondere städtebauliche Ausprägung zukommen soll, ist somit eine der wesentlichen Charakteristika des neuen Quartiers im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Als weitere wesentliche städtebauliche Merkmale, die die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet bedingen und die die individuelle Charakteristik des Quartiers ausmachen, sind die folgenden beiden Komponenten zu benennen:

Es wird eine öffentliche Durchwegung/ Passage in der Achse des Bundesrates entstehen, die nicht nur dem neuen Quartier selbst, sondern vor allem der Vernetzung mit dem städtebaulichen Kontext insgesamt dient und somit eine Qualitätsverbesserung für die öffentliche Nutzung im Gesamtareal darstellt. Die großzügige Durchwegung/ Passage basiert ebenfalls auf dem Wettbewerbsergebnis von Hilmer & Sattler und war vom Land Berlin als zwingende Vorgabe für den Wettbewerb 2007/8 vorgegeben worden, da die Freihaltung dieser Fläche bereits Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan II-B5

war. Damit sind rund 2360 m² des Grundstückes einer oberirdischen Bebaubarkeit entzogen.

Die Schaffung eines sehr großzügigen Innenbereiches oberhalb des dritten Geschosses stellt aufgrund seiner Größe von etwa 65x60 m eine moderne Antwort einer Bebauung in einem verdichteten innerstädtischen Quartier dar. Die „innere Weite“ verleiht dem Quartier eine ganz besondere Qualität und unterscheidet sich konzeptionell bewusst von kleinteiligen Strukturen in Form von kleinen, engeren Höfen. Der großzügige Innenhof ermöglicht zudem, eine nicht herkömmliche Bepflanzung etwa in Form eines „Waldes“ vorzunehmen, die im Wettbewerb und auch vom Bauherrn in Erwägung gezogen wurde und als „grüne Lunge“ nicht nur dem Quartier und der dort realisierten Wohnnutzung zugute kommen könnte – jedoch – aufgrund der hohen Aufwendungen - nicht zwingend festgesetzt wird und damit im Ermessen des Eigentümers bleibt.

4.2.4.2 Baugrenzen und Baulinien (zeichnerische Festsetzung)

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien werden – in der Kombination mit den differenzierten Höhenfestsetzungen – die wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur bestimmt, die – basierend auf dem Siegerntwurf von Hilmer und Sattler, dem 2008 gekürten Entwurf von Kleihues+Kleihues sowie den in der Folgezeit erfolgten Weiterentwicklungen des Projektes zugrunde liegen. Neben der Fortsetzung der Gebäudestruktur zum Oktogon, einschließlich seines „Kranzes“ sind dies:

- Die geschlossene Blockrandbebauung an der Leipziger Straße und an der Voßstraße bis zu einer ortsüblichen Traufhöhe.
- Die Ausbildung von vier zur Voßstraße orientierten Türmen sowie von zwei weiteren Türmen/Hochhausscheiben, die die Durchwegung begleiten.
- Die Festsetzung einer Sichtachse und Blockdurchwegung zwischen Gertrud-Kolmar-Straße und Preußischem Herrenhaus.
- Die Ausbildung einer für eine Innenstadtlage außergewöhnlich großzügigen Innenhofsituation oberhalb des dritten Vollgeschosses.

Entlang der achteckigen Platzanlage des Leipziger Platzes werden Baulinien festgesetzt, um sicherzustellen, dass dieser bedeutende Bestandteil des Stadtgrundrisses der Friedrichstadt wiederhergestellt wird und die Baukörper am Platz tatsächlich geschlossen zum Oktogon hin ausgebildet werden.

Städtebaulich erforderlich ist, dass die Platzrandbebauung einen geschlossenen und homogenen Eindruck vermittelt, dies soll jedoch nicht zu einer starren und rigiden Architektur führen. Um eine Variationsmöglichkeit gegenüber den sonst am Oktogon entwickelten Fassaden mit einem Rücksprung erst ab dem Kranz zu schaffen, soll zwischen den Punkten K2 und K3 eine Baugrenze festgesetzt werden. Anlass dafür ist die angestrebte durchgängige Fassadengestaltung ohne Rücksprung, die die Vertikalität der Messelschen Fassaden aufgreift und den Eingang zur inneren Passage markieren soll. Die Randbebauung am Leipziger Platz wird im Übrigen bis zur Höhe von 58,5 m über NHN durch eine Baulinie definiert, die die historische Platzfigur aufnimmt.

Die Baulinie oberhalb von 58,5 m über NHN bis 68,0 m über NHN erfordert einen Gebäudeversatz um 2,0 m hinter die Baulinie bzw. Baugrenze der Hauptzeichnung. Oberhalb von 68,0 m über NHN bis 71,0 m über NHN tritt an die Stelle der Baulinie eine Baugrenze, um eine indirekte zwingende Höhenfestsetzung des Gebäudes zu vermeiden, bzw. Spielraum für die Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Des Weiteren wird im Verlauf der Leipziger Straße eine Baulinie festgesetzt, um die Straßenflucht im historischen Profil zu sichern.

Die Turmbauten in der Voßstraße greifen zwar die Höhenentwicklung aus der Kranzbebauung auf, sollen aber ansonsten deutlich stärker als bei der Platzumbauung als individuelle Gebäude ausgebildet werden. Die aus der Blockrandbebauung hervortretenden Solitäre - deren einheitlich ausgerichtete Fassadenstruktur durch keinerlei Rücksprünge oberhalb der Traufhöhe unterbrochen werden soll - rhythmisieren den Straßenraum der Voßstraße und geben dem Ort einen unverwechselbaren Charakter, der sich deutlich von dem der Platzumbauung unterscheidet. Um den Stadtraum zur Voßstraße nicht zu dominieren ist die Schmalseite der aufgehenden filigranen Türme der Straße zugewandt. Vor dem Hintergrund einer hochwertigen Wohnnutzung ist diese Ausrichtung alternativlos, da dieses Ziel nur mit einer Ausrichtung nach außen - nicht in den Hof - realisierbar ist.

Über die oben genannten städtebaulichen Gründe hinausgehend existieren eine Reihe interner funktionaler Gründe [insbesondere die aufgrund der Mischnutzung notwendigen, kräftigen Erschließungskerne, notwendige Sicherheitsanforderungen etc.], die letztendlich zu der Ausprägung der Baugrenzen für die Türme in den Abmaßen 17,7m x 27m führen.

Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen.

Dies gilt auch für die Baugrenzen zur Sicherung der Blockdurchwegung, die gleichzeitig eine Sichtachse zwischen dem Ehrenhof des Preußischen Herrenhauses und der Gertrud-Kolmar-Straße darstellt. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf von Hilmer und Sattler, der seinen Niederschlag durch eine Freihaltung einer Fläche im einfachen Bebauungsplan II-B5 für die Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gefunden hatte, wird jedoch auf eine sich am Ehrenhof orientierende Platzaufweitung von 58 x 17,5 m an der Leipziger Straße verzichtet. Der Entwurf von Kleihues + Kleihues sieht nunmehr eine Konzeption mit einer Einengung zu den Straßenräumen auf 16,0 m vor. Der innere, straßenabgewandte Bereich der Durchwegung erfährt eine Aufweitung auf 24,5 m und ist damit deutlich großzügiger dimensioniert als im Bebauungsplan II-B5 mit 17,5 m bzw. im ehemaligen Bebauungsplanentwurf I-15 mit 18 m.

Der Siegerentwurf von Kleihues + Kleihues des im Jahr 2007/2008 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wird zudem nicht 1:1 durch Baugrenzen und Baulinien abgebildet, sondern in einer generalisierten Form. Auch hat es – wie es in der Natur von Vorhaben dieser Größenordnung liegt – eine Reihe von Änderungen gegenüber dem Entwurf 2007 gegeben. So ist die westliche Hochhausscheibe entlang der Durchwegung/Passage deutlich länger und etwas breiter geworden, um Hotel- oder Büronutzungen mehr Spielraum einzu-

räumen. Auch ist zwischen dieser Hochhausscheibe und dem nördlich angrenzenden Turm eine bauliche Verbindungsmöglichkeit bis ins 6. Vollgeschoss geschaffen worden (sog. Atrium). In der südwestlichen Ecke des Innenhofes ist eine Auskragung ermöglicht worden, die für die innere Gebäudeorganisation und Funktionsansprüche erforderlich wurden.

Gegenüber dem Grundstück Voßstraße 33 einschließlich des Flurstücks 8 und dem Grundstück Leipziger Straße 128 verläuft die Baugrenze bis zu einer Höhe von 50,0 m über NHN, was einer Höhe von etwa 15,0 m über Gelände entspricht entlang der Grundstücksgrenze. Diese Konfiguration war bereits im Wettbewerbsergebnis verankert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im angrenzenden Bebauungsplan I-15a im Rahmen der erweiterten Baukörperfestsetzung eine Baugrenze festgesetzt worden ist, die es planungsrechtlich ermöglicht, dass auch von der Seite Voßstraße 33 auf der Länge von etwa 60 m – etwa im Falle des Untergangs des Denkmals - unter Einhaltung der zulässigen Höhen an die westliche Grundstücksseite des Grundstückes Voßstraße 33 herangebaut werden darf.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Leipziger Straße 128 eine Brandwand in einer Tiefe von rd. 40 m entstanden ist, so dass hier ebenfalls herangebaut werden kann, ohne dass in diesem Bereich Abstandsflächen wirksam werden können.

Die mit der Reduzierung der Abstandsflächen verbundenen Auswirkungen werden untenstehend gesondert erörtert.

Oberhalb von 50,0 m über NHN tritt die zulässige Bebauung in diesem inneren Bereich mit Rücksicht auf das Denkmal Voßstraße 33 und insbesondere der Besonderheit, die sich aus der Lage und Ausprägung des rückwärtigen Anbaus ergibt, zwischen rd. 10 m und 11 m hinter die Grundstücksgrenze zurück. Die Baugrenze verläuft nicht parallel zur Grundstücksgrenze. Für den Bauteil mit einer Oberkante von 58m über NHN werden die Abstandsflächen eingehalten. Weitere diesbezügliche Abwägungsaspekte sind im Kapitel IV Nr. 16 dargelegt.

4.2.4.3 Darstellung und Würdigung der Abstandsflächenverkürzungen

Darstellung

Die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes hat in Bereichen eine Verringerung der Mindestabstandsflächen von 0,4 H zur Folge. Demzufolge müssen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände aber auch Brandschutz nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden.

Als Orientierungswert sind die nach der Landesbauordnung (hier: § 6 Abs. 5 BauOBl) erforderlichen Abstände zu ermitteln. Können diese nicht eingehalten werden, ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse indiziert, die eine Prüfung bzw. anderweitige Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordert.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, so dass in diesem Fall nur ausnahmsweise zusätzlicher Festsetzungsbedarf entsteht, wenn punktuell konkrete Beeinträchtigungen festgestellt werden. Umgekehrt spricht bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eine Vermutung dafür, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind, wenn nicht im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände das Gegenteil gezeigt werden kann.

Die Abstandsflächen von 0,4 H, die sich nach den Maßfaktoren des § 6 Abs. 5 BauO Bln ergeben würden, wurden vermessungstechnisch ermittelt. Sie würden im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b vor allem an folgenden Stellen unterschritten und werden stattdessen planungsrechtlich auf Basis der Ermächtigung des § 6 Abs. 8 BauOBln verkürzt, d.h. partiell außer Kraft gesetzt:

Mindestabstandsflächen zur Straßenmitte:

- Die Abstandsflächen des „Kranzes“ am Leipziger Platz würden bei Zugrundelegung des § 6 Abs. 5 BauO Bln auf einer Länge von 12 m um ca. 1,2 m über die Straßenmitte der Leipziger Straße hinausragen.
- Die Abstandsflächen der vier Gebäudeteile an der Voßstraße, für die eine Oberkante von 71,0 m über NHN festgesetzt wird, würden bei Zugrundelegung des § 6 Abs. 5 BauO Bln auf einer Länge von jeweils 17,7 m um ca. 4,4 m über die Straßenmitte der Voßstraße hinausragen.

Interne Überdeckungen:

1. Im Bereich der Blockdurchwegung würden sich bei Zugrundelegung des § 6 Abs. 5 BauO Bln die Abstandsflächen der sich gegenüber liegenden Gebäudeteile um ca. 4,4 m überdecken.
2. Im Bereich der Kurzseiten der beiden mittig an der Durchwegung gelegenen Türme/Hochhausseiten mit den beiden angrenzenden Türmen an der Voßstraße würden sich bei Zugrundelegung des § 6 Abs. 5 BauO Bln die Abstandsflächen oberhalb der Oberkante von 58,0 m ü NHN auf einer Strecke von jeweils 17,7 m überdecken,
3. Zwischen den drei westlich der Durchwegung gelegenen Türme würden sich bei Zugrundelegung des § 6 Abs. 5 BauO Bln die Abstandsflächen zweimal in einer Tiefe von 4,0 m überdecken,
4. Aus Kranzbebauung und westlichem Turm resultieren zwei dreieckige nur jeweils 3-4 m² umfassende Überdeckungen.

Im Falle der Punkte 3. und 4. ist zu berücksichtigen, dass die nach Bauordnung ermittelten Abstandsflächenüberlappungen tatsächlich sich nicht auf freistehende Außenwände beziehen, sondern auf Bauteile, die oberhalb der Blockrandbebauung liegen. Dies bedeutet, dass die Überlappungen hier innerhalb des Gebäudes liegen, also de facto keine Belichtungsbeeinträchtigung auslösen.

Abstandsflächen zu den östlich angrenzenden Nachbarn:

- Zum Grundstück Voßstraße 33 (Flurstücke 8 und 369) in einer Tiefe von 6,0 m auf einer Strecke von etwa 48,0 m sowie zum angrenzenden Grundstück Leipziger Straße 128 ebenfalls in einer Tiefe von 6,0 m auf einer Strecke von etwa 7,0 m.

Würdigung

Die Situation im Bereich des Kranzabschlusses in der Leipziger Straße ist hinsichtlich der Verkürzung der Abstandsflächen unproblematisch, da der Kranzbau durch seinen Zuschnitt und durch die Höhenlage über eine hervorragende Belichtung verfügt. Hier wirkt sich besonders die öffentliche Parkanlage im Platzinneren aus. Dies gilt auch für die gegenüberliegende Seite im Bereich des Bebauungsplanes I-16, die in gleicher Weise die Abstandsflächenverkürzung in Anspruch genommen hat und ebenfalls von der freien Fläche der Parkanlage profitiert.

Die minimalen internen Überdeckungen aus wenigen Quadratmetern, die auf Kranzbebauung und Turm zurückzuführen sind, haben angesichts der Disposition der Gebäude keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität.

An der Voßstraße 9, 10-12 kommt es durch die – planungsrechtlich durch eine Baugrenze im Bebauungsplan I-202b gesicherte – um rd. 12-15 m zurückversetzte Lage der vorhandenen neungeschossigen Wohnbebauung nicht zu einer Überlappung der tatsächlichen Abstandsflächen. Der faktische Abstand der Gebäude beträgt hier zwischen 32 und 35 m, also deutlich mehr als bei den üblichen Berliner Straßenbreiten, was ebenfalls eine günstige Grundvoraussetzung für die Belichtungssituation darstellt. Auch ist die Abstandsflächenverkürzung auf die schlanken, 17,7 m breiten Türme beschränkt, die jeweils einen Abstand von mindestens 24,5 m zueinander aufweisen. Eine solche „aufgelöste Turmstruktur“ ist in ihrer Wirkung anders zu beurteilen als eine durchgängig geschlossene Bebauung. Die vorhandenen Wohngebäude in der Voßstraße werden folglich durch die Abstandsflächenverkürzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Dies gilt auch für das westlich angrenzende Kerngebiet im Bereich der Voßstraße 13-14. Hier ist mittels festgesetzter Baugrenze im Bebauungsplan I-202b ein Rücksprung der zukünftigen zulässigen Bebauung von 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie gesichert, so dass es durch die Kombination mit der festgesetzten Oberkante von 55 m nicht zu einer tatsächlichen Überdeckung von Abstandsflächen kommt.

Hinsichtlich des Grundstückes Leipziger Straße 128 ist eine Strecke von rd. 7 m von der Abstandsflächenverkürzung betroffen. Die Abstandsflächen nach Bauordnung würden auf der nicht überbaubare Grundstücksflächen liegen so dass davon ausgegangen werden kann, dass dies keine negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im Gebäude Leipziger Straße 128 nach sich ziehen wird.

Die sich intern auf dem Grundstück selbst ergebenden Abstandsflächenüberdeckungen betreffen die Türme und hier insbesondere die Schmalseiten bzw. Scheibenhochhäuser. Für diese Überdeckungen konnte aber durch die Verschattungsstudie nachgewiesen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

In Bezug auf die beiden an die Grundstücksgrenze des Grundstücks Leipziger Platz 12-13 angrenzenden Brandwände Voßstraße 33 und Leipziger Straße 128 sind diese als geschlossene Bauweise durch die Vorgaben der Bestandsbebauung zu werten. Hier kommen keine Abstandsflächen zum Tragen.

Gegenüber dem Seitenflügel Voßstraße 33 ergibt sich Folgendes: Die Abstandsfläche des 15 m hohen, bis auf die Nachbargrenze zulässigen Gebäudeteils auf dem Grundstück Leipziger Platz 12-13 läge auf einer Strecke von etwa 48 m und einer Tiefe von 6 m auf dem Nachbargrundstück Voßstraße 33. Diese fiktiven Abstandsflächen würden mit einer - vermessungstechnisch ermittelten - Tiefe zwischen 0,10 m im südlichen Bereich bis 0,19 m im nördlichen Bereich auch den rückwärtigen Anbau des Denkmals tangieren und sich im Übrigen mit der Abstandsfläche des Anbaus überlappen. Denn die Abstandsfläche des vorhandenen rückwärtigen Anbaues des Gebäudes Voßstraße 33 mit einer Höhe von etwa 19,80 m über Gelände liegt aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Tiefe zwischen ca. 1,70 und 2,00 m auf dem Grundstück Leipziger Platz 12-13.

Hinsichtlich der Abstandsflächen die nach der Bauordnung außerhalb der vorhandenen Brandwände einzuhalten wären, wenn im Bebauungsplan keine ausdrückliche Festsetzung erfolgen würde, ist aber auch in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen, dass im östlich angrenzenden Bebauungsplan I-15a im Rahmen der erweiterten Baukörperfestsetzung eine Baugrenze festgesetzt worden ist, die es ermöglicht, dass auch von der Seite Voßstraße 33 auf der Länge von gut 61 m unter Einhaltung der zulässigen Höhen an die Grundstücksseite Leipziger Platz 12-13 herangebaut werden darf. Es kann jedoch nicht zwingend davon ausgegangen werden, ob vom Anbaurecht Gebrauch gemacht werden wird, so dass hier auch die vorhandene Bebauung analog § 22 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen ist. Einem Abriss oder Anbau stehen zwar die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens I-15b offenkundig gewordene Belange des Denkmalschutzes entgegen, dennoch ist langfristig eine Anbaubarkeit nicht prinzipiell ausgeschlossen, wenn z.B. das Denkmal untergegangen sein sollte. Dann würde die realisierte Brandwand (Grenzbebauung) aus der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b die Vollziehbarkeit der planungsrechtlich zulässigen Grenzbebauung im Bebauungsplan I-15a ermöglichen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Denkmalschutzes des Bestandsgebäudes geht die Abwägung jedoch von einer Sanierung des Baudenkmals Voßstraße 33 aus und nimmt einen Teil der ursprünglich beabsichtigten Bebauung mit einer Oberkante von 58,0 m über NHN oberhalb von 50 m über NHN im Geltungsbereich I-15b zurück. In diese Abwägungsentscheidung sind ebenso die Belange des Nachbarn (Voßstraße 33) eingeflossen.

Die dargelegte Situation hinsichtlich der Abstandsflächen erfordert eine Prüfung, ob auch bei dieser planungsrechtlichen Verkürzung der Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

4.2.4.4 Ermittlung der Verschattung

Zur Untersuchung der durch die planungsrechtliche ermöglichten Bauvolumina ausgelösten Verschattung wurde im Mai 2008, eine Visualisierung der Besonnungs- und Verschattungssituation vorgenommen, die im August/September 2008 sowie im Mai/Juni 2009 weiter konkretisiert wurde. Dabei wurden die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Volumina untersucht, die im Rahmen der erweiterten Baukörperfestsetzung Spielräume für die Projektentwicklung zulassen.

Da das tatsächliche zur Umsetzung vorgesehene Bauvorhaben gegenüber diesen Maximalvolumina zurückbleibt – was alleine aufgrund der festgesetzten Geschossfläche von höchstens 89.000 m² der Fall sein wird – werden zusätzlich Fassadenbereiche im Vorhaben selber entstehen, die die Besonnungsmöglichkeiten einzelner Fassadenbereiche ergänzen werden. Das gegenwärtig beabsichtigte Projekt stellt sich somit gegenüber dieser festgesetzten Gebäudekonfiguration hinsichtlich der Besonnung günstiger dar. Gegenstand der Abwägung ist hier aber die planungsrechtlich jeweils maximal zulässige Bebauung.

Die Auswirkungen der durch die geringere Abstandsflächentiefe bewirkten Verschlechterung der Beleuchtung mit Tageslicht wurden in der Untersuchung zur Verschattung für verschiedene in der Literatur benannte Stichtage vorgenommen:

Prüfung für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche

Alle nachstehenden Aussagen beziehen sich auf das Datum der Tages- und Nachtgleiche am 20. März bzw. am 22. September. Dies ist in der Entscheidung des OVG Bln 2004 (Beschluss v. 27.10.2004) zum Bauvorhaben „Am Zirkus“ als maßgeblich erachtet worden.

Eine direkte Besonnung von Nordfassaden findet in unseren Breitengraden generell nicht statt, so dass sich eine Untersuchung der Nordseiten erübrigt.

Voßstraße:

Im Bereich der Wohnbebauung ist für die Voßstraße 10-12 eine Besonnung im Zeitraum von 8:00 bis 17:00 gegeben, die durch den Schattenwurf der Türme temporär unterbrochen wird. Es verbleibt für diese unteren Geschosse vom Erdgeschoss bis einschließlich viertem Vollgeschoss eine Mindestbesonnungszeit von ca. 7,5 Std. Die Besonnungsdauer steigt für die oberen Geschosse auf 9,5 Std. an. Bei der Voßstraße 9 ist im Zeitraum zwischen 11:00 und 17:30 trotz Schattenwurf durch den durch Baukörperfestsetzung ermöglichten gegenüberliegenden Turm eine Mindestbesonnung für das EG-3.OG von 3,5 Std. gegeben.

Damit ist eine Besonnung von 2,0 Std. zum Zeitpunkt der Tages- und Nachtgleiche sichergestellt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind trotz Verkürzung der Abstandsflächen gewährleistet.

Für eine zukünftige Bebauung an der Voßstraße 13-14 nach Maßgabe des am 3. Juli 2006 festgesetzten Bebauungsplanes I-202b ist eine Besonnung von mindestens 2,5 Std. eingehalten bzw. oberhalb des zweiten Vollgeschosses von 4,0 Std. gegeben. Eine Ausnahme bildet lediglich das Erdgeschoss, bei dem die Besonnungszeit nur eine Std. beträgt. Die eingeschränkte Besonnungszeit ist jedoch auf die Bauteile des im Bebauungsplan I-15b ermöglichten Gebäudes zurückzuführen, bei denen mit einer Oberkante von 62,5 m über NHN die Abstandsflächen nach Berliner Bauordnung eingehalten werden und aus der Nachbarbebauung Leipziger Platz 14/Voßstraße 23. Die Turmbauung mit einer Oberkante von 71,0 m über NHN trägt nur temporär zur Verschattung bei, d.h. verschattet die Fassade nicht in voller Breite, sondern wandert partiell über diese. Spätestens um 15:00 Uhr hat der Schatten der Turmbauten gänzlich die Fassade verlassen. In der verbleibenden Besonnungszeit bis 17:30 ist nur die Randbebauung, bei der die Abstandsflächen eingehalten

sind, Auslöser für die Verschattung der untersten Geschosse. Die Abstandsflächenverkürzung hat folglich nicht zur Folge, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Voßstraße 13-14 beeinträchtigt werden.

Leipziger Straße/Leipziger Platz:

Die Besonnung der Fassaden an der Leipziger Straße und zum Leipziger Platz (Kranzbebauung) bedarf keiner detaillierten Beschreibung, da hier keine Einschränkung von Abstandsflächen (Ausnahme: Kurzseite des Kranzes zur Leipziger Straße) stattfindet. Für die Kranzbebauung ist sogar eine ungewöhnlich, weil mehrseitige Besonnungssituation gegeben, so dass die Abstandsflächenverkürzung auf der Kurzseite des Kranzes zur Leipziger Straße hin gänzlich vernachlässigt werden kann.

Allgemein

Gemäß § 48 Abs. 3 BauO Bln sind Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume ohne Fenster zulässig, so dass bauordnungsrechtlich hier von einem Nachweis einer natürlichen Belichtung und Besonnung abgesehen werden kann.

Besonnung/Verschattung innerhalb des Vorhabens:

Diese Regelungen der Bauordnung sind in der Abwägung hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, da mindestens für die ersten drei Vollgeschosse aufgrund des Zuschnitts der Baukörper davon ausgegangen werden kann, dass sie für Einzelhandel, Gastronomie oder für ähnliche der oben aufgeführten Nutzungen in Anspruch genommen werden auch wenn eine diesbezügliche Festsetzung sich nur auf Teilflächen des ersten Vollgeschosses beziehen. Die Aussagen zum Ergebnis der Verschattungsstudie beziehen sich allerdings trotzdem auf den Rahmen, den der Bebauungsplan ermöglicht.

Da das Grundstück mit Ausnahme der Durchwegung/Piazza mindestens über drei Geschosse vollflächig überbaut wird, kann auf diesen Ebenen im Inneren des Komplexes keine Besonnung erfolgen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume i. S. der Bauordnung befinden werden bzw. nur solche gemäß § 48 Abs. 3 BauO Bln.

Die zum großen Innenhof ausgerichteten Südfassaden verfügen oberhalb des 3. Vollgeschosses über eine Besonnung von mindestens 5,0 Std., die Westfassade des Scheibenhochhauses oberhalb des 3. Vollgeschosses über eine Besonnung von mindestens 3,0 Std., so dass der große Innenhof wesentlich zu einer guten Besonnungssituation des Gesamtvorhabens beiträgt.

In Bezug auf die Eigenverschattung, die einzelne Gebäudeteile im Rahmen der Baukörperfestsetzung hervorrufen, ergeben sich folgende Situationen, die aufgrund von Abstandsflächenverkürzungen einer näheren Betrachtung bedürfen und die in die Abwägung der Belange zur Wahrung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse wie folgt einfließen:

Turmbauten entlang der Voßstraße:

Die beiden westlichen Türme weisen eine günstigere Situation auf als die beiden östlichen, da sie am meisten von der Hofsituation bzw. der Südseite profitieren.

Der westlichste Turm, der sich oberhalb des 5. Vollgeschosses erstreckt, hat an seiner Südseite eine Besonnung von 8-9 Std. Die Verschattungsstudie hat gezeigt, dass bei dem westlichsten Turm die Mindestbesonnungszeit an der Ostfassade von 2,0 Std. erst ab dem 7. Vollgeschoss gegeben ist und im 6. Vollgeschoss um eine halbe Stunde unterschritten wird. An der Westseite wird in allen drei Geschossen, die über die Randbebauung hinausragen, die zweistündige Besonnung gewährleistet.

Beim weiter östlich gelegenen Turm, der mittig zum großen Innenhof orientiert ist, liegt die Besonnungszeit an der Ostfassade unterhalb des 6. Vollgeschosses ebenfalls unter 2. Std., da sich diese erst ab dem 7. Vollgeschoss einstellt. An der Westseite des Turms ist die Mindestbesonnungszeit gegeben. Hinzu kommt die Besonnung der Südfassade ab dem 4. Vollgeschoss mit einer Dauer zwischen 5 und 8,5 Std. je nach Höhenlage.

Die beiden Turmbauten an der Passage verfügen über weniger Besonnung an der Südfassade, da hier die Eigenverschattung durch die südlich angrenzenden Scheibenhochhäuser zum Tragen kommt.

Der westlich der Durchwegung gelegene Turm verfügt an seiner Südseite oberhalb der angrenzend zulässigen Oberkante von 58,0 m ü NHN über eine dreistündige Besonnung und die Ostfassade oberhalb des 5. Vollgeschosses immerhin noch über 1,5 Std. Besonnung. Ferner liegt eine gleiche Besonnung der Westseite vor wie bei den beiden westlich gelegenen Türmen (3 Std.).

Der östliche Turm an der Durchwegung verfügt an seiner Ostfassade über eine Besonnung von 3,5 Std. und an seiner Südseite von 4,0 Std. oberhalb des 5. Vollgeschosses bzw. von 3. Std. in den darüber liegenden Geschossen. An der Westfassadenseite ist die zweistündige Besonnungszeit ebenfalls ab dem 5. Vollgeschoss eingehalten.

Es können folglich die Grundrisse in den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Turmbauten entlang der Voßstraße so organisiert werden, dass bei allen Wohnungen Aufenthaltsräume zugeordnet werden können, die über die Mindestbesonnungsdauer verfügen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Scheibenhochhäuser entlang der Durchwegung

Das kürzere östliche Scheibenhochhaus wird oberhalb des 5. Vollgeschosses im Osten 3,5, im Süden (Kurzseite) 7,0 Std. und im Westen 2,0 Std. besonnt. Das westlich der Durchwegung gelegene Scheibenhochhaus erfährt an seiner Ostfassade oberhalb des dritten Vollgeschosses eine zweistündige Besonnung, die nach oben hin auf bis zu 3,5 Std. zunimmt. Die Kurzseite im Süden ist mindestens 7 Std. besonnt und die Westseite 3,5 Std.

Für alle Hochhäuser können somit die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab den aufgeführten Geschossen trotz Verkürzung der Abstandsflächen konstatiert werden.

Sockelbereiche in Zugangsbereichen zur Durchwegung:

Im Zugangsbereich zur Passage an der Leipziger Straße mit einer zulässigen TH von 58,5 m ist die westliche Fassade ab dem 4. Vollgeschoss mindestens 2,0 Std. besonnt. Die gegenüberliegende Ostseite hat im 4. Vollgeschoss eine Besonnung von 1,5 Std und erst ab dem 5. Vollgeschoss von 2,0 Std. Da es

sich bei diesen Gebäudeteilen jedoch um Ecksituationen handelt, d. h. die Gebäudeteile auch über eine Südfassade mit einer hinreichend langen Besonnungszeit verfügen, sind auch hier die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. In die Abwägung wird auch eingestellt, dass durch den gegenüberliegenden Ehrenhof des Preußischen Herrenhauses, die Belichtungssituation im Straßenraum außergewöhnlich gut ist.

Für die Sockelbereiche zur Passage an der Voßstraße ist die Mindestbesonnung nicht eingehalten, hier müssten weitere „Maßnahmen“ vorgenommen werden, die die Belichtungssituation verbessern. Dies kann in Form von Maisonettwohnungen, bei der Wohnungen von einer besseren Belichtung des oberen Geschosses profitieren und/oder von besonders großen Fensterformaten bzw. durch höhere Raumhöhen als üblich vorgesehen werden. Wohnungen sind in diesem Bereich nicht allgemein (textliche Festsetzung Nr. 3.2) aber gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, so dass ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich möglich ist. Damit kann abwägend festgestellt werden, dass auch bei dieser Sondersituation, die nur einen sehr untergeordneten Anteil der potentiellen Wohnnutzung betrifft, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt bzw. hergestellt werden können.

Insgesamt bleibt hervorzuheben, dass es sich bei der Neubebauung um einen hochmodernen Gebäudekomplex nach dem neuesten Stand der Technik handelt, so dass hier die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – anders als bei sanierungsbedürftigem Altbau - nicht nur hinsichtlich der Belichtung gewahrt sind.

Nachbargrundstücke Leipziger Straße 128 und Voßstraße 33:

Aufgrund des direkten Anbaus an die Brandwand in Bezug auf das Nachbargrundstück Leipziger Straße 128 sind Aufenthaltsräume im Gebäude Leipziger Straße 128 nicht unmittelbar von Abstandsflächenüberschreitungen betroffen. Allerdings führt die geplante grenzständige Bebauung Leipziger Platz 12-13 dazu, dass der Lichteinfall für die nach Norden orientierten Wohnungen bzw. Aufenthaltsräume auf dem Nachbargrundstück verschlechtert wird. Es handelt sich hier aber um eine typische Innenhofsituation, wie sie auch nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln zulässig wäre; der vom Bebauungsplan I-15a dort vorgesehene Hof ist dabei so groß, dass keine Situation der „Einmauerung“ entsteht. Hierzu trägt auch die eingetragene Grunddienstbarkeit zur Bildung einer „Hofgemeinschaft“ mit dem Grundstück Voßstraße 33 bei.

Der nichtüberbaute Grundstücksstreifen von nur etwa 7 m Tiefe auf dem Nachbargrundstück Leipziger Straße 128 wird im Wesentlichen durch das eigene Gebäude verschattet. Durch den Bebauungsplan I-15b wird eine Bebauung ermöglicht, durch die die westliche Brandwand bebaubar ist (durch die Festsetzung der Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze), was ebenso keinen Einfluss auf die Besonnung des Nachbargebäudes wie auf die Nichtbesonnung der Nordfassade hat.

Etwa ab 11:30 Uhr würde eine Verschattung des nicht bebauten und auch nicht bebaubaren Grundstücksteiles durch die zulässige Bebauung Leipziger Platz 12-13 erfolgen, wenn der Grundstücksteil nicht bereits durch das Gebäude Leipziger Straße 128 verschattet wäre. So kommt es nur zu einer Überlagerung der Schatten. Aufenthaltsräume sind hiervon nicht betroffen.

Letzteres gilt auch für die Hofsituation (nicht überbauter westlicher Grundstücksteil des Grundstückes Voßstraße 33 insbesondere im Bereich des Flurstücks 8.

Die Südfassade des Anbaues des Denkmals, der wie das gesamte Denkmal z. Zt. leer steht, ist mit Ausnahme des untersten Vollgeschosses, das durch das Gebäude Leipziger Straße 128 verschattet wird, gut 4 Std. besonnt, das heißt, hier liegt weit mehr als eine Mindestbesonnung vor.

Die Südfassade des Denkmals (Vorderhaus) ist durch den südlichen Anbau im mittleren Drittel bebaut. Die beiden oberen Geschosse des Vorderhauses Voßstraße 33 können in einem Zeitraum von 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr durchgängig besonnt werden. Der etwa 5 m breite Südfassadenbereich des Vorderhauses zwischen Anbau und Nachbargrundstück Leipziger Platz 12-13 unterhalb des 4. Vollgeschosses ist in den Morgenstunden bis etwa 12:00 Uhr durch den eigenen Anbau verschattet. Zwischen 12:30 und 14:30 Uhr ist dieser Fassadenteil mit Ausnahme des Erdgeschosses/Sockelgeschosses besonnt; folglich ist hier die zweistündige Mindestbesonnung eingehalten. Im ersten Geschoss oberhalb des nicht befensterten Sockelgeschosses, also dem Hochparterre mit Aufenthaltsräumen, ist ein besonders breites Fenster vorhanden, das die Belichtungssituation in diesem Aufenthaltsraum verbessert. Die Fenstergrößen nehmen nach oben hin ab, was der besseren Belichtungssituation in den oberen Geschossen geschuldet sein mag. Die östliche Seite der Südfassade des Vorderhauses kann zwischen 9:30 Uhr und 13:00 Uhr durchgängig besonnt werden.

Die Ostseite des rückwärtigen Anbaus erhält Morgensonne zwischen 9:00 Uhr und 10:00 Uhr, die durch die Eigenverschattung des breiteren südlichen Gebäudeteils allerdings teilweise eingeschränkt wird.

Für die Westseite des rückwärtigen Anbaus gilt hingegen, dass ihre Verschattung ausschließlich auf die geplante Bebauung auf dem Grundstück Leipziger Platz 12-13 zurückzuführen sein wird. Die Besonnungsdauer beträgt zukünftig noch 0,5 Std. in den unteren vier Geschossen und 1,0 Std. im 5.-6. Vollgeschoss. Allerdings würde es zu einer Reduzierung der Besonnung gegenüber dem aktuellen Zustand auch bei Einhaltung der Abstandsflächen kommen, da durch Kriegseinwirkung und die Beräumung des Umfeldes wegen der Nähe zur ehemaligen DDR-Grenze der Gebäudeteil frei steht und gegenwärtig eine Sondersituation (Brache) vorhanden ist.

Die Westfassade des Anbaus stellt sich nicht als ausgestaltete Fassade dar, sondern als Putzfläche mit einfachen Fensteröffnungen. Hinzu kommt, dass ein 5-6 m breiter Fassadenabschnitt des Anbauteiles keine Fenster aufweist. Hier sind die Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume nach Süden orientiert. Mit Ausnahme des obersten 6. Geschosses des Anbaus dienen die Fensteröffnungen an der gesamten Westseite vom ersten bis zum fünften Vollgeschoss lediglich der Belichtung von Fluren und nicht von Aufenthaltsräumen. Die Aufenthaltsräume im schmalen Gebäudeteil des Anbaus sind zum Osten hin orientiert. Das unterste Sockelgeschoss hat zum Westen hin keine Fensteröffnungen, da das erste Geschoss mit Aufenthaltsräumen als Hochparterre ausgebildet ist. Lediglich im 6. Vollgeschoss sind der Flur nach Osten und die Aufenthaltsräume nach Westen hin orientiert. Hier ist zwar für die Aufenthaltsräume nur eine Besonnungszeit von einer Stunde gegeben, doch ist die

Belichtungssituation in diesem obersten Geschoss gut und durch die Baugrenze im Bebauungsplan I-15b durch die Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche gesichert, die oberhalb von 50 m ü NHN einen Abstand von 15,5 m zum Altbau gewährleistet und demzufolge die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Prüfung für den Stichtag 17. Januar

Nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ vom Oktober 1999 besteht die Mindestanforderung an die Besonnung von Wohnungen dergestalt, dass ein Fenster eines Wohnraumes jeder Wohnung am 17. Januar in Brüstungshöhe in seiner Mitte wenigstens 1 Stunde besonnbar sein soll. Für Arbeitsräume formuliert die DIN keine diesbezüglichen Anforderungen.

Für die konkreten örtlichen Verhältnisse bedeutet dies:

Voßstraße

Die vorhandene Nordbebauung an der Voßstraße wird durch die Blockrandbebauung des Vorhabens Leipziger Straße 12-13 in den unteren 6-7 Geschossen verschattet und zwar so, dass die einstündige Besonnung nicht erreicht wird. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass durch eine planungsrechtlich bereits zulässige Blockrandbebauung (ohne Türme) die Straßenmitte durch die Abstandsflächen nicht überschritten werden würde. Da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass bei Einhaltung der Mindestabstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann keine Beeinträchtigung durch die Nichteinhaltung der DIN diesbezüglich festgestellt werden.

Die Verschattung bzw. die Beeinträchtigung der Besonnung, die auf diejenigen Gebäudeteile zurückzuführen sind, deren Abstandsflächen über die Straßenmitte hinausreichen, betreffen nur die obersten 2-3 Geschosse. Hier wandert der Schatten der Türme des Vorhabens über die gegenüberliegenden Gebäude in einem Zeitraum von 3,5 Std., in dem ansonsten eine Besonnung gegeben ist. Weil der Schatten wandert, kann von einer einstündigen Besonnung jeden Teils der Südfassaden ausgegangen werden. Die Belichtungssituation in den obersten Geschossen ist zudem insgesamt als besonders günstig anzusehen, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht vorliegt.

Bei der planungsrechtlich durch den Bebauungsplan I-202b ermöglichten Bebauung Voßstraße 13-15 wird zwar nur das oberste Geschoss von einer Besonnung über einen Zeitraum von einer guten Stunde gestreift, allerdings würde die Nichtbesonnung der übrigen Fassade auch bei Einhaltung der Abstandsflächen durch eine Blockrandbebauung ohne Türme im Plangebiet eintreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches I-15b

Durch die Anordnung der Wohnnutzung in den Türmen und den Hochhaus-scheiben stellt sich die Situation im geplanten Gebäudekomplex hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der DIN günstig dar. Sollte sich die Wohnnutzungsanordnung demgegenüber partiell ändern, ist im Baugenehmigungsverfahren über die ausreichende Belichtung zu befinden.

Die beiden westlichen Türme erhalten in einem Zeitraum von 11:00 – 15:00 Uhr Sonnenlicht und zwar nicht nur an der Südfassade. Der westlich der Passage errichtete Turm wird an seiner Westseite und teilweise Südseite zwischen 14:30 und 16:00 Uhr besonnt. Der östlich der Passage angeordnete Turm er-

hält an der West- und teilweise Südseite von 14.00 bis 15.00 Uhr Sonnenlicht und an seiner Ostseite zwischen 9.00 Uhr und 11.00 Uhr.

Letzteres gilt auch für die Hochhausscheibe östlich der Durchwegung im Zeitraum von 9.00 bis 10.30 Uhr.

Die westliche Seite der westlichen Hochhausscheibe ist im Zeitraum von 14.00 bis 16.00 Uhr fast vollständig besonnt, erhält aber zusätzlich in der Bebauung oberhalb der Sockelbebauung in den Vormittagstunden zwischen 9.30 und 10.00 Uhr und in den tiefer gelegenen Wohngeschossen zwischen 10.30 und 11.30 Uhr Sonnenlicht.

Damit verfügen alle Gebäudeteile, die von Abstandsflächenreduzierung betroffen sind über die Möglichkeit, Wohnungen so anzuordnen, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten sind.

Nachbargrundstücke Leipziger Straße 128 und Voßstraße 33

Aufgrund der durch die zum Grundstück Leipziger Platz hin ausgebildeten Brandwand und der daraus resultierenden Anbauverpflichtung können Wohnungen im Gebäude Leipziger Straße 128 gar nicht von Abstandsflächenüberschreitungen unmittelbar betroffen sein.

Der rückwärtige Anbau auf dem Grundstück Voßstraße 33 ist ein Verwaltungsgebäudetrakt der ehemaligen Deutschen Reichsbahn, der derzeit nicht genutzt wird. Eine ausgeübte Wohnnutzung liegt zur Zeit nicht vor. Das oberste Geschoss des südlichen Anbaus verfügt jedoch über eine Besonnungsdauer von annähernd 2 Stunden. Hier ist die Unterbringung von Wohnungen bei Einhaltung der DIN 5034-1 möglich.

Das ehemalige Vorderhaus an der Voßstraße erhält an der Südseite in den Bereichen außerhalb des eigenen Anbaus eine Besonnung der oberen beiden Geschosse zwischen 10.00 und 14.30 Uhr, so dass hier die Wiedernutzung für Wohnen bei Einhaltung der DIN 5034-1 möglich wäre. Letzteres gilt auch für die beiden darunter liegenden Geschosse westlich des Anbaus. Lediglich im untersten Geschoss (Hochparterre) sind hier die Anforderungen der DIN nicht berücksichtigt. Östlich des Anbaus kann die Südfassade im 3. Vollgeschoss über eine Stunde besonnt werden. Auch hier wären die Anforderungen der DIN eingehalten.

4.2.4.5 Abschließende Abwägung der Abstandsflächenthematik

Die detaillierten Einzelbetrachtungen haben gezeigt, dass trotz der teilweise gegenüber den Vorschriften der Bauordnung verkürzten Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu befürchten. Alle Gebäudeteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-15b und die von der hier zulässigen Bebauung betroffenen Gebäude außerhalb des Plangebiets erhalten unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Nutzung ausreichend Licht und Sonne, auch die Belüftung und die Sozialabstände sind ausreichend.

Das gilt zunächst für die Belichtung und Besonnung. Schwerer wiegende Beeinträchtigungen treten insoweit nur im Grenzbereich zur Voßstraße 33 auf;

dort kommt es bei Beibehaltung der gegenwärtigen Bebauungsstruktur auf diesem Grundstück (Denkmal) zur Entstehung eines über 30 m langen und nur gut 5,5 m breiten Hofes. Dieser wird durch die Festsetzungen des Planes so gestaltet, dass die mit ihm verbundenen Nachteile nach Abwägung aller Belange hinnehmbar sind:

- Die dem Hof zugewandte Ostwand des Gebäudes im Plangebiet bis zu einer Höhe von 15 m über Gelände auf der Nachbargrenze ist – weil es sich um eine Brandwand handelt - fensterlos auszubilden (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln), so dass der geringe Abstand nicht dazu führt, dass von der Grenzbebauung Geruchs- oder Geräuschemissionen ausgehen. Die Einsehbarkeit auf das Grundstück Voßstraße 33 ist hier nicht gegeben, so dass der Sozialabstand gewahrt bleibt.
- Hinter der gegenüberliegenden Westfassade des Anbaus Voßstraße 33 liegen in den von der Verschattung betroffenen Geschossen Flure, das Sockelgeschoss ist fensterlos. Die ausreichende Besonnung des obersten Geschosses, in dem nach Westen orientierte Aufenthaltsräume liegen, ist gewahrt, weil die westliche Hofbebauung durch den Bebauungsplan auf eine Höhe von 15 m begrenzt ist; der ursprünglich in diesem Bereich geplante vorspringende Bauteil mit einer Höhe von ca. 23 m (58 m über NHN) wurde im Laufe des Verfahrens zurückgenommen.
- Die Südfassade des Vorderhauses Voßstr. 33 westlich des Anbaus ist noch ausreichend besonnt, so dass insgesamt von einer ausreichenden Belichtung ausgegangen werden kann.
- Die Ostseite des Anbaus verfügt gegenwärtig über eine günstige Belichtungssituation. Hier ist der vorhandene Hof 10 m breit bzw. 8 m in einem kleineren Teil. Die vorhandene Bebauung ist auch bei künftigen Genehmigungen auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans I-15a zu berücksichtigen, so dass sich die Belichtungssituation nicht erheblich verschlechtern wird. Der nur etwa 8 m Tiefe Anbauteil ist somit keineswegs auf eine Belichtung von Westen angewiesen.
- Hinsichtlich der Belüftung wird zwar die Situation gegenüber dem Ist-Zustand stark eingeschränkt, dieser ist durch die angrenzende große Brache aber absolut atypisch für eine Innenstadtlage. Die Belüftung in der zukünftigen Hofsituation wäre auch unter Einhaltung der Abstandsflächen im Grundsatz gleich, das heißt, gegenüber dem Istzustand stark eingeschränkt. Positiv auf die Belüftung wirkt sich aus, dass ja gerade durch die besondere und atypische Lage auf dem Grundstück (mittig gelegen und nicht an einer Brandwand) sogar Möglichkeiten einer Querlüftung bestehen. Dies gilt auch für den von Ost nach West ausgerichteten Teil des Anbaus. Auch ist der schmale Nord-Süd verlaufende Hof keine in sich geschlossene Hofanlage, sondern Teil von nicht überbaubaren Grundstücksflächen über mehrere Grundstücke, die zusammen betrachtet für eine innerstädtische Lage eine günstige Voraussetzung für einen Luftaustausch bieten.
- Sollten die Denkmalschutzbelange für das Gebäude Voßstraße 33 künftig anders beurteilt werden, wäre auch eine Überbauung des Hofes bis zur Grundstücksgrenze möglich, wie sie nach der im Bebauungsplan I-15a festgesetzten Baugrenze zulässig ist; das Gebäude im Plan-

gebiet würde dem nicht entgegenstehen, da es hier keine Fenster aufweist und seinerseits grenzständig ist.

- Der 15 m hohe, grenzständige Gebäudeteil im Plangebiet ermöglicht es, die Ostseite der Durchwegung im Plangebiet sinnvoll kerngebiets-typisch zu nutzen, wie es dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs entspricht. Die Einhaltung eines Grenzabstandes zur Voßstraße 33 würde die zur Verfügung stehenden Raumtiefen für Läden o.ä. in diesem Bereich so weit verkürzen, dass sie nur sehr eingeschränkt nutzbar wären und damit die Belange dieses Eigentümers erheblich beeinträchtigen. Ab dem 4. OG ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes der Rücksprung dagegen eher möglich, weil hier in erster Linie Büros und Wohnungen untergebracht werden können, die mit geringeren Raumtiefen auskommen.

Durch die Anwendung des § 6 Abs. 8 BauOBl ist daher hier kein städtebaulicher Missstand zu befürchten. Die Festsetzungen führen unter Berücksichtigung aller Belange zu einem angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes, der künftigen Bewohner und dem städtebaulichen Ziel einer Kerngebietsnutzung entlang der Durchwegung.

In den anderen Bereichen ist im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zwar nicht überall gewährleistet, dass die nach der DIN 5034-1 maßgebliche Besonnungsdauer am 17. Januar eingehalten wird; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind aber dennoch gewährleistet, wie oben im einzelnen dargelegt. Ungünstige Beleuchtungsverhältnisse können zudem durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Raum- und Fensterhöhen und den Wohnungsgrundriss, die nicht Gegenstand der Festsetzung sein können, verbessert werden.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass neben dem Abstand der Gebäude eine Vielzahl anderer Faktoren Einfluss auf die Beleuchtung der Innenräume mit Tageslicht haben, die weder planungs- noch bauordnungsrechtlich beeinflussbar sind. Hierzu zählen unter anderem die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, Vorhänge und Gardinen sowie Bäume. Insofern muss auch durch größere Abstände die Belichtung nicht zwangsläufig besser werden.

Bezüglich der Lärm- und Luftbelastung ist dabei auch insbesondere bezogen auf die Belüftungssituation in die Abwägung einzustellen, dass die grundsätzliche Änderung gegenüber der Ausgangslage überwiegend auf die Schließung der Blockstruktur zurückzuführen ist und nicht auf die punktuellen Erhöhungen der Baukörper (Türme/Hochhausseiben), die im Rahmen der Abstandsflächen zu untersuchen sind. Auch ohne Türme/Hochhausseiben findet eine Verschlechterung statt. Hier war die grundsätzlich Abwägung zu treffen, ob auf den städtebauliche „Schlussstein“ verzichtet werden soll, was nicht der städtebaulichen und der stadtentwicklungsseitigen Zielrichtung des Landes Berlin entsprechen würde. Im Übrigen trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes und zur Berücksichtigung der lufthygienischen Anforderungen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Belüftung ist für die Voßstraße festzustellen, dass sie in der Hauptwindrichtung (West-Ost) liegt, das heißt in Verbindung mit dem Straßen-

profil und der zwischen der vorhandenen und zukünftigen Bebauung liegenden erheblichen Breite von 30 bis 35 m sehr günstige Voraussetzungen für eine gute Belüftung aufweist. Hinzu kommen die ebenfalls für eine gute Belüftungsmöglichkeit vorhandenen Bedingungen durch den in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßenzug der etwa 29 m breiten Gertrud-Kolmar-Straße, die aufgelockerte bzw. nicht durchgängige geschlossene Bebauung nördlich der Voßstraße und die vergleichsweise geringe Verdichtung.

Schließlich sind auch soziale Belange nicht unverhältnismäßig betroffen, ein hinreichender Sozialabstand ist gewahrt. In Bezug auf die Voßstraße kann hier ebenfalls auf die erhebliche Breite des Straßenraumes und der privaten Freiflächen zwischen der vorhandenen nördlichen Bebauung und der geplanten südlichen Bebauung verwiesen werden. Bei dieser Breite von mehr als 30 m kann begründet davon ausgegangen werden, dass die Einsichtmöglichkeiten aus der die Abstandsflächennichteinhaltung hervorrufenden Bebauung (Türme) als nicht besonders nachteilig gewichtet werden können. Innerhalb des Plangebiets können insbesondere die Wohnungen so angeordnet werden, dass in jeder einzelnen Räume vorhanden sind, die vor fremder Einsichtnahme in einem Maße geschützt sind, wie es in einer verdichteten Innenstadtlage erwartet werden kann.

4.2.4.6 Höhenfestsetzungen der Gebäude

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3)

[Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB]

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen. Mit der festgesetzten Oberkante und den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte technische Anlagen wird das Ziel, eine ruhig gestalteten Dachlandschaft zu erlangen verfolgt – unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen an moderne Gebäude.

Es ist nicht zu erwarten, dass die in einer Höhe von ca. 85,0 m ü NHN über dem Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke der Regulierungsbehörde für Telekommunikation in Konflikt mit der geplanten Bebauung steht, da die maximale Gebäudehöhe 71,0 m ü NHN beträgt.

Leipziger Platz

Die Gebäudeoberkante von 71,0 m über NHN im Gebäudekranz folgt der durchgängig – bis auf die Kopfbauten zum Potsdamer Platz – vorgesehenen Höhenfestsetzung für den Gebäudekranz. Die Oberkante kann durch Dachaufbauten nur bis zu 1,0 m überschritten werden (**textliche Festsetzung Nr. 6.2.2**), wenn sie in einem Winkel von 60° hinter die Baugrenze bzw. Baulinie zurücktreten und entsprechend der Gestaltungsvorschrift zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit einer Metallabdeckung versehen werden. Dadurch soll erreicht werden, dass die weithin sichtbare geometrische Form des Gebäudekranzes hinsichtlich ihrer Homogenität nicht wesentlich durch einzelne Dachaufbauten gestört und einheitlich gestaltet wird.

Sonstige Höhen

Es werden – mit Ausnahme der Turmbauten an der Voßstraße bzw. Hochhausscheiben an der Blockdurchwegung, die die Höhenentwicklung des Kran-

zes aufgreifen – für das gesamte Plangebiet Traufhöhen festgesetzt, die einerseits die gegebenen Höhenentwicklung des gegenüberliegenden Preußischen Herrenhauses sowie der Wohnbebauung in der Voßstraße berücksichtigen und andererseits die festgesetzten Traufhöhen auf den angrenzenden Grundstücken Leipziger Platz 14 bzw. Leipziger Straße 128 von TH 58,5 m ü NHN aufgreifen, um hier einen homogenen Anschluss zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Oberkante von 61 m in Bezug auf den Anschluss an das Grundstück Leipziger Straße 128 in der Tiefe des angrenzenden Baukörpers sowie für die Oberkante von 62,5 m üNHN in Bezug auf den Anschluss an das Grundstück Leipziger Platz 14. Diese Oberkante von 62,5 m wird auch im Verlauf der Leipziger Straße bis zur Blockdurchwegung fortgesetzt, um in der Höhenentwicklung eine Einheitlichkeit bis zur Blockdurchwegung herstellen zu können.

Zur Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Innern der Nachbargrundstücke östlich des Grundstückes Leipziger Platz 12-13 erfolgt eine Höhenstaffelung im Kernbereich (entlang des Flurstückes 8 und des nicht überbaubaren Grundstücksteiles des Leipziger Straße 128) von 50,0 m ü NHN (15 m über Gelände) bis 58,0 m ü NHN (23 m über Gelände), oberhalb derer auch keine weiteren Geschosse zulässig sind. Die Höhe von 58,0 m ü NHN wird durchlaufend bis in den Bereich des Einschnittes zwischen dem Turm an der Voßstraße und der Hochhausscheiben an der Blockdurchwegung festgesetzt und findet sich im gegenüber liegenden Einschnitt wieder.

Der Innenhof kann bis zu einer Oberkante von 51,0 m über NHN (entspricht etwa drei Geschossen) überbaut werden.

Die Traufhöhe darf gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6.1** durch weitere Geschosse bis zur jeweils zulässigen Oberkante überschritten werden, wenn diese in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Diese 60° Regelung ist ein generelles städtebauliches Element im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes.

Mit Rücksicht auf das Baudenkmal Voßstraße 33 wird im Bereich des Vorderhauses des Denkmals bis zum Turmbau an der Voßstraße die Höhenentwicklung des Denkmals aufgegriffen und eine Traufhöhe von 56,5 m sowie eine Oberkante von 61,0 m festgesetzt, das heißt die zulässige Gebäudehöhe gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung reduziert.

Die zulässige Oberkante von 61m über NHN darf im Ausnahmefall gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6.2.1** überschritten werden, wenn die Überschreitung für technische Einrichtungen, für Aufzugsanlagen bzw. für Treppenhäuser erforderlich wird. Der Ausschluss von Dachaufbauten, wie sie z. B. Kühltürme bzw. Rückkühlanlagen, Klimatisierungsanlagen usw. oberhalb der Gebäudeoberkante darstellen, dient der Sicherung des angestrebten, qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Die Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser müssen in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Dadurch soll erreicht werden, dass diese Anlagen von der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind. Sie dürfen zudem maximal 3,5 m hoch sein und müssen mit einer Gitterrosteinhausung ummantelt werden, um nach außen hin ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Diese Ausnahme gilt nicht für den „Kranz“ um den Leipziger Platz, der in seiner homogenen Gestalt, die weithin sichtbar ist, nicht durch Dachaufbauten beeinträchtigt werden soll (siehe oben).

Weitere technische Einrichtungen sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6.3** ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich z. B. um Antennen, Schornsteine oder Ansaug- und Abluftrohre, die ausnahmsweise ermöglicht werden sollen. Sie sind einerseits zur Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendig, dürfen andererseits die Gebäudenutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, nicht stören. So soll aus Immissionsschutzgründen etwa die Abluft von Tiefgaragen über Dach abgeleitet werden können. Aufgrund der insgesamt angestrebten ruhigen Dachlandschaft müssen auch diese technischen Aufbauten in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

Im sehr großzügig bemessenen Innenhof des Vorhabens in einer Dimension von rd. 60m x 65m ist oberhalb des dritten Vollgeschosses (Oberkante 51,0 m ü. NHN) im gegenwärtigen Konzept eine besondere Begrünungsmaßnahme durch Pflanzung von Bäumen, die einen „Waldcharakter“ erzielen sollen, beabsichtigt. Die Maßnahme ist aufwendig und kostenintensiv und da das Land Berlin diese Art der Bepflanzung nicht planungsrechtlich begründen kann auch nicht erzwingen will, da es hierfür keine städtebauliche Rechtfertigung gibt. Gleichwohl soll der Bebauungsplan die Voraussetzung schaffen, dass diese insbesondere optisch hochwertige und nicht nur der umgebenden Wohnnutzung zugute kommende Bepflanzung realisiert werden kann. Die **textliche Festsetzung Nr. 6.4** ermöglicht folglich einen Substrataufbau, der deutlich über übliche Erschichten zur Ermöglichung von Dachaufbauten hinausgeht. Aufgrund der Mächtigkeit der Erdschicht bis zu 3,0 m ist im Rahmen der Baugenehmigung jedoch zu prüfen, dass diese nicht zu Beeinträchtigung der Belichtung der angrenzenden Nutzungen in den Gebäuden führt. Nur dann kann von der Ausnahme Gebrauch gemacht werden.

4.2.4.7 Glasdach im Bereich der Blockdurchwegung

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, sowie Abs. 3 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 AG BauGB]

Einen Sonderfall im Regelungskanon stellt die zulässige Überdachung der sogenannten „Piazza“ dar, die außer durch Baugrenzen und der Festsetzung eines Luftgeschosses in der Planzeichnung sowie durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt wird. Demnach ist im Bereich der Fläche W innerhalb der Baugrenzen, die zwischen den Punkten D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D1 verlaufen, eine transparente Überdachung bis zu einer Oberkante von 61,5 m zulässig. Das Glasdach soll die Aufenthaltsqualität in diesem „introvertierteren Bereich“ steigern, gleichzeitig ist es ein die beiden Baublocke rechts und links der Durchwegung verbindendes Element. Schließlich ist es eine besondere städtebauliche Geste und war als solche Bestandteil des Wettbewerbsergebnisses 2007/2008.

Um diese Überdachung entsprechend der gewünschten städtebaulichen Zielstellung zu ermöglichen, ist die Festsetzung von Baugrenzen alleine nicht ausreichend. Die zeichnerischen Festsetzungen werden textlich ergänzt, um nicht nur die maximale Höhenlage des Daches zu regeln, sondern auch seine Gestaltung in Bezug auf die Verwendung transparenter Materialien. Da das Dach

gewölbt ist und keine ebene Fläche darstellt, wird textlich eine Marge von 56,0 m über NHN bis 61,5 m über NHN für die Dachkonstruktion festgesetzt.

Schließlich wird in der textlichen Festsetzung klarstellend geregelt, dass die Geschossfläche des Luftgeschosses trotz seiner über mehrere Normalgeschosse gehenden Höhe nur einfach in die Geschossflächenberechnung eingeht. Gemäß der textlichen Festsetzung ist zudem diese Geschossfläche (rd. 1.600 m²) in Addition zur festgesetzten Geschossfläche von 89.000 m² zulässig. Diese „zusätzliche Geschossfläche“ zur im städtebaulichen Wettbewerb festgelegten Geschossfläche ist dadurch gerechtfertigt, dass die zugrunde liegende Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet wird, d. h. auch der überdachte Bereich der Allgemeinheit zugute kommt und somit keine unmittelbar „private Nutzfläche“ darstellt, wenngleich die Fläche in privatem Eigentum ist.

4.2.4.8 Höhe des Maßes der oberirdischen Nutzung (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 20 und 23 BauNVO]

Für das Maß der Nutzung wird eine Geschossfläche von 89.000 m² festgesetzt. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 20.603 m² einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von etwa 4,3. Hinzu kommt die durch die Überdachung im piazzabereich erzeugte Geschossfläche von 1.600 m², so dass insgesamt eine sich rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl von 4,4 zugrunde gelegt werden muss. Damit wird die zulässige Obergrenze der BauNVO hinsichtlich der GFZ von 3,0 für Kerngebiete überschritten. Die zulässige GRZ von 1,0 in Kerngebieten wird durch eine vollständige Überbaubarkeit oder Unterbaubarkeit ausgeschöpft. Die festgesetzten Arkaden gehen nicht in die Geschossfläche ein. Hier dominiert durch die Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit der öffentliche Charakter der Arkadenräume in einer Weise, dass sie nicht als Bestandteil der (privat nutzbaren) Geschossfläche gerechnet werden dürfen. Unter Einbeziehung der Arkade ergäbe sich eine GFZ von 4,43. Die Einbeziehung hätte kein anderes Abwägungsergebnis zur Folge.

Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern (Nr. 1), sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (Nr. 2), und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (Nr. 3).

Städtebauliche Gründe

Die Maßüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln, reguläre städtebauliche Gründe in einer Stan-

dardsituation reichen nicht aus. Die Überschreitung muss aus dem Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein, die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007, 2 A 3.07, BauR 2008, 1089, 1097 f.; vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Januar 1994).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Das Plangebiet liegt an einem zentralen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt und im Schnittpunkt erheblicher Touristenströme, es ist bereits jetzt eine der bedeutendsten touristischen Attraktionen in Berlin. Es besteht – nach wie vor – die Notwendigkeit, eine neue Verbindung lange getrennter Stadthälften herzustellen und eine mauurbedingte innerstädtische Brache zu reaktivieren. Nach 1990 wurde die Grundentscheidung getroffen, diese herausragende Aufgabe der Stadtentwicklung mit der Schaffung eines weiteren Zentrenbereichs als Ergänzung zur bestehenden Friedrichstadt, City West und Alexanderplatz zu lösen. Daraus folgt, dass es sich hier um ein Gebiet handelt, das sich von „normalen“, existierenden, gewachsenen Kerngebieten in Innenstadtlagen unterscheidet, da hier die Mitte einer europäischen Metropole an einer historisch und örtlich herausgehobenen Schnittstelle wieder geschaffen werden soll, um sich neben den genannten, bereits vorhandenen Zentrenbereichen im Osten und Westen der Stadt behaupten zu können. Das erfordert und begründet eine hohe Baudichte.
- Das dazu ein erhöhtes Maß der baulichen Verdichtung erforderlich ist, kommt bereits im Senatsbeschluss vom 10. Dezember 1991 zum Ausdruck, der als landesplanerisches Ziel festlegt, dass die GFZ in diesem Bereich im Durchschnitt 5,0 betragen solle. In den übergeordneten landesplanerischen Zielvorgaben des FNP ist das erhöhte Nutzungsmaß ebenfalls bereits angelegt, im Planwerk Innenstadt ist eine Gebäudestruktur vorgegeben, die nicht unter Einhaltung der Obergrenze der BauNVO realisiert werden könnte.
- Das städtebauliche Konzept von Hilmer & Sattler für den Bereich Potsdamer Platz ist aus einem öffentlichen und breit diskutierten städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen. Der Siegerentwurf von Kleihues&Kleihues für das Plangebiet entwickelt dieses Konzept fort und ist seinerseits aus einem öffentlichen Wettbewerb hervorgegangen. Aufgrund dieses doppelten Wettbewerbs ist sichergestellt, dass es sich nicht um ein isoliertes, nur auf das engere Plangebiet bezogenes Konzept handelt, sondern dass gesamtstädtische, übergreifende Planungsgesichtspunkte auf der Grundlage der übergeordneten städtebaulichen Idee umgesetzt werden.
- Die außergewöhnlich gute Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr (Regionalbahnhof, mehrere S-Bahnlinie und eine U-Bahnlinie, eine weitere S- und U-Bahnlinie sowie Straßenbahn baulich vorbereitet) prädestiniert das Gebiet für eine verdichtete Bebauung. Über solche oder vergleichbare Voraussetzungen hinsichtlich der Erschließung durch den ÖV verfügen selbst in der Großstadt Berlin nur wenige Standorte.

- Das städtebauliche Ziel, die durch Kriegseinwirkung und politische Entwicklung entstandenen Bruchstellen zwischen den jahrzehntelang getrennten Stadtteilen durch eine dichte geschlossene Bebauung baulich und räumlich wiederherzustellen und in Maß, Struktur und Nutzung an die Vorkriegssituation anzuknüpfen, bedingt neben einer interessanten Nutzungsmischung ein ungewöhnlich hohes Nutzungsmaß auf den Bauflächen. Nur so erhält der neue Stadtteil ohne übermäßigen Flächenverbrauch zu Lasten umliegender Freiflächen das nötige städtebauliche Gewicht, um mit den vorhandenen Zentren in Ost und West konkurrieren zu können. Das gilt umso mehr, als das Gebiet durch das Kulturforum und die Staatsbibliothek, den Tiergarten, den Landwehrkanal und das Gleisdreieck teilweise von umliegenden Stadtteilen isoliert ist. Es weist somit besondere Rahmenbedingungen auf, die ein Abweichen von der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Regelgröße erfordern.
- Die angrenzenden Bebauungspläne I-15a und I-16 haben – in Umsetzung der dargestellten städtebaulichen Idee – eine Baustruktur mit erhöhter Dichte festgesetzt, so dass auch für das verbleibende Baugrundstück Leipziger Platz konsequenterweise eine erhöhte Dichte zur städtebaulichen Einpassung erforderlich wird.
- Das Plangebiet ist der „Schlussstein“ der Rekonstruktion des Potsdamer/Leipziger Platzes. Dem Grundstück kommt aufgrund seiner exponierten Lage und wegen des früheren, seinerzeit architektonisch auffälligen „Wertheim-Kaufhauses“ seit jeher eine besondere, das Gebiet prägende Bedeutung zu. Die Neuinterpretation der historischen Platzfigur – weithin Sichtbarkeit des Platzgrundrisses durch den 35 m hohen „Kranz“ – und die besondere Wohnqualität, die in der Kranzbebauung erreicht werden soll – spielt eine ausschlaggebende Rolle. Zugleich soll die historische Einzelhandelskonzentration durch Ermöglichung eines Kaufhauses im nach heutigen Erfordernissen notwendigen Größenmaßstab ermöglicht werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und bedarf mit Blick auf die gleichzeitige punktuelle Verkürzung von Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauOBl in einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, bei der die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonderes gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten.

Die einzelnen Auswirkungen der verdichteten Bebauung sind untersucht und insbesondere im Kapitel 4.2.4 dargelegt worden; auf die jeweiligen Ausführungen kann verwiesen werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen ist. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

- Die Zahl der zulässigen Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 7) wird auf einen Wert beschränkt, der mit der Kapazität des umgebenden Straßen-

verkehrsnetzes korrespondiert. Grundlage für diese Einschränkung war das im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführte Verkehrsgutachten. Im Zusammenwirken mit dem ÖPNV- und ÖV-Angebot wird dadurch den Verkehrsnotwendigkeiten entsprochen und eine verträgliche Abwicklung des hervorgerufenen Verkehrsaufkommens gesichert. Gleichzeitig werden die verkehrsbedingten, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und die Flächeninanspruchnahme reduziert. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze durch eine textliche Festsetzung sichert ergänzend die städtebauliche Verträglichkeit. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, mit einem übermäßigen Anwachsen des Straßenverkehrs aufgrund des Vorhabens ist nicht zu rechnen.

- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können jedoch, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fast vollständig versiegelt werden, innerhalb des Geltungsbereiches kaum ausgeglichen werden. Für den Umfang der Versiegelung ist aber die zugelassene GFZ nicht ursächlich, denn auch bei einer GFZ von 3,0 ist in Kerngebieten eine Versiegelung von nahezu 100 % der Grundstücksflächen nicht ungewöhnlich.
- Die Freihaltung eines großzügig dimensionierten Innenhofes in der Größe von gut 55 mal 65 m ermöglicht die Entwicklung einer von den Immissionsbelastungen des Umfeldes freien „inneren Qualität“. Dieser Effekt, kommt direkt oder indirekt auch der Wohnnutzung zugute.
- Die Weite des Leipziger Platzes, die Nähe des angrenzenden Großen Tiergartens als Frei- und Erholungsraum sowie der nördlich angrenzenden „Ministergärten“ mit einem hohen Grünanteil sind günstige Rahmenbedingungen und korrespondieren mit den hoch verdichteten Bereichen im Plangebiet und den angrenzenden Baufeldern.
- Die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5 realisierten Parkanlagen und Freiflächen (Marlene-Dietrich-Platz, Henriette-Herz-Park, Tilla-Durieux-Park und Leipziger Platz) werden ebenfalls ausgleichend in die Abwägung eingestellt. Hinzu kommt als wichtigste ausgleichende Maßnahme zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt der geplante „Park auf dem Gleisdreieck“, der aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs und der Größe und Lage des Geländes den nachteiligen Effekten der Verdichtung – insbesondere auf die klimatische Belastung der bestehenden Altbaugebiete südlich des Landwehrkanals – entgegenwirken kann. Der Park befindet sich in der Realisierung. Hinzu tritt der Erholungswert dieser zukünftigen Parkflächen sowohl für die Nutzer/Bewohner des Plangebietes als auch für die ansässige Bevölkerung in den Altbaquartieren. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch bereits abgeschlossene städtebauliche Verträge bei allen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5. Für den Bebauungsplan I-15b wurde ebenfalls der städtebauliche Vertrag vor Abgeordnetenhauszustimmung unterzeichnet.
- Die Bebauung erfolgt aufgrund eines einheitlichen, in einem zweistufigen städtebaulichen Wettbewerb ausgewählten Entwurfs, der Teil eines übergreifenden Konzepts ist. Dadurch ist sichergestellt, dass bei der Planung sowohl in städtebaulicher (Anordnung der Baukörper) als auch in bautechnischer (Ausstattung, Gestaltung der Gebäude) Hinsicht modernste Erkenntnisse und Anforderungen angewandt und umgesetzt werden, die die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der hohen Dichte der Bebauung erreichen. Insbesondere stellt der gegenwärtige Entwurf sicher, dass die punktuellen Abstandsflächenverkürzungen innerhalb des Plangebietes nicht zu Unzufräglichkeiten führen; dies wird durch eine sorgfältige Ausrichtung der Baukörper und die Verteilung der Nutzungen innerhalb derselben erreicht: Ein großer Teil der Geschossfläche konzentriert sich in den unteren Geschossen, die für großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind und der dort planungsrechtlich auch zulässig ist. Dort spielt natürliche Beleuchtung und Belüftung naturgemäß eine untergeordnete Rolle. In den oberen Geschossen, in denen Büros und Wohnungen angeordnet werden sollen, sieht der Entwurf im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Bebauung dagegen keine geschlossenen Baumassen vor, sondern gegliederte, teilweise freistehende Bauteile, die sich gegenseitig nicht massiv verschatten. Die TF 9.1. und 9.2 treffen u. a. auch spezielle Festsetzungen zur Lufthygiene und sichern gesundheitsverträgliche Belüftungsmöglichkeiten. Dem Brandschutz kann in einem multifunktionellen Gebäude, das hier aufgrund der Festsetzungen planungsrechtlich möglich ist, durch technische Ausstattungen Rechnung getragen werden. Die Grundstruktur der in den Wettbewerben erreichten, qualitätvollen und durchdachten Planung, wird im Rahmen der Baukörperausweisungen durch zeichnerische Festsetzungen und mit ergänzenden textlichen Festsetzungen gesichert.

- Abstandsflächenunterschreitungen außerhalb des Plangebiets zur gegenüberliegenden Seite der Voßstraße führen nicht zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, da in der Summe, also unabhängig von der Lage der Abstandsflächen, die von der BauO Bln vorgegebenen Abstandsmaße im Kerngebiet überwiegend eingehalten sind. Zudem hat die Untersuchung der Verschattungswirkung der geplanten Bebauung, insbesondere der Wohntürme keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben. Für die Situation an der östlichen Nachbargrenze trifft der Plan eine differenzierte, den besonderen Gegebenheiten (vorhandene Hofsituationen und dem Denkmalschutz unterliegender Bestand) Rechnung tragende Regelung. Zum westlichen Nachbarn besteht eine durchgehende, beidseitige etwa 45 m tiefe Grenzbebauung. Die Belüftung und Belichtung wird im vorhandenen Gebäude Leipziger Platz 14 und im zulässigen Gebäude Leipziger Platz 12-13 jeweils durch innere Höfe erreicht.
- Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung (TF 10) verringert den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude durch die Erd-/Substratschichten auf den jeweiligen Flächen. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.
- Schließlich ist ein energiesparendes, emissionsreduzierendes Versorgungskonzept vorgesehen. Am Leipziger Platz ist die Nutzung der sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Versorgungseinrichtung für Fernwärme- und Fernkälte möglich. Durch den Anschluss der Gebäude an diese Versorgungseinrichtungen können belastigende lokale Emissionen weitgehend ausgeschlossen und das umweltfreundliche Energiekonzept umgesetzt werden. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sollen zudem ver-

schiedene umweltfreundliche energetische Konzepte untersucht werden. Ergänzend mindert ein Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe die durch die dichte Bebauung entstehenden klimatischen Auswirkungen.

Entgegenstehende öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind im jeweiligen Zusammenhang gesondert abgewogen. Zwingende Belange, mit denen das festgesetzte Nutzungsmaß unvereinbar wäre, sind nicht erkennbar.

4.2.4.9 Unterirdische Bebaubarkeit des Baugrundstücks (textliche Festsetzung Nr. 4.2)

[Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO]

Das Baugrundstück im Kerngebiet ist mit Ausnahme der Flächen der planfestgestellten Anlage der U-Bahn und der Fläche, die für die Belastung mit einem Leitungsrecht freizuhalten ist, vollständig unterbaubar. Die Baunutzungsverordnung lässt gemäß § 17 Abs. 1 mit der GRZ-Höchstgrenze von 1,0 im Kerngebiet auch eine vollständige Unterbauung zu. Die vollständige unterirdische Bebaubarkeit soll zum einen den Bau von Tiefgaragen, deren Bau durch den Ausschluss der Errichtung oberirdischer Stellplätze erforderlich wird, auf dem Baugrundstück ermöglichen. Sie ermöglicht zum anderen auch die Unterbringung sonstiger im Kerngebiet zulässige Nutzungen, beispielsweise von Einzelhandel und Gastronomie. Insgesamt sind im zugrundeliegenden Konzept vier Untergeschosse vorgesehen. Bei der Unterbauung sind die Belange des zuständigen Unternehmensträgers, die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 ihren Niederschlag gefunden haben, ebenso zu berücksichtigen wie diejenigen, die aus dem Vorhandensein der planfestgestellten U-Bahnanlage resultieren.

4.2.4.10 Regelungen des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

(textliche Festsetzungen Nr. 4.1.1, bis 4.1.6)

[Rechtsgrundlage § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig, ohne dass es einer besonderen Regelung bedarf.

Um zusätzlichen Spielraum für die zukünftige Fassadengestaltung (von architektonischen Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern, Vordächern und ähnlichen Gebäudeteilen) zu ermöglichen, wird **gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3** ein jeweils unterschiedlicher Umfang von Abweichungen nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zum Vor- und Zurücktreten von Baulinien und Baugrenzen entlang dem Leipziger Platz und der Leipziger Straße sowie für die Baugrenzen entlang der Voßstraße geregelt. Die Ausnahmen sind durch die Art der Gebäudeteile und durch den höchstzulässigen Umfang hinreichend bestimmt.

Die Differenzierung der Abweichungsmöglichkeiten folgt den Gestaltungsanforderungen für die verschiedenen Straßenräume und ist auf deren Dimensionen

hin abgestimmt. So wurde beispielsweise für die Leipziger Straße nur eine Unterschreitungsmöglichkeit der Baulinie eingeräumt, da dieser vergleichsweise enge und stark belastete Straßenraum keine Einengung durch vorkragende Gebäudeteile verträgt.

Am Leipziger Platz zwischen den Punkten K3 und K4 sind zudem Vordächer in einer Tiefe von 2,5 m zulässig, um vor den Schaufenstern des Warenhauses einen vor Warenhäuser typischen (z.B. KADEWE, Karstadt am Hermannplatz, Galeries Lafayette) Witterungsschutz zu bieten und gleichzeitig Lichtreflexionen vor den Auslagen zu vermindern.

Um für die Wohnnutzung im „Kranz“ auf der Hofseite sowie im Kernbereich der Blockdurchwegung die Ausbildung von Balkonen zu ermöglichen, die die Wohnqualität weiter erhöhen und die zu den typischen Wohnungsmerkmalen zählen, wurde die **textliche Festsetzung Nr. 4.1.4** aufgenommen. Hierdurch kann die Überschreitung der Baugrenze im Kranz um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Höhenlage der potentiellen Balkone wird eine Beeinträchtigung der Hoffläche und anderer Gebäudeteile ausgeschlossen. Die Balkone sind zwar zur Nordostseite orientiert, doch liegt die besondere Qualität in der einzigartigen Aussicht (Brandenburger Tor, Reichstag, Stadtmitte mit Gendarmenmarkt etc.), die von dort genossen werden kann, wenn auch eingeschränkt durch die Turmbauten des Vorhabens selbst. Im Bereich der Passage ist eine ausnahmsweise Überschreitung um 1,2 für Balkone/Austritte, Erker oder ähnliche Vorbauten ebenfalls mit Blick auf die Herstellung attraktiver Wohnungsangebote zulässig.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.1.5** – werden 4,2 m breite Stege (sogenannte Galerieebene) in der Blockdurchwegung entlang der Gebäudekanten als zusätzliche Erlebnisebene ermöglicht, von der aus Besucher und Besucherinnen den „Piazzabereich“ von oben betrachten können. Gleichzeitig sind sie aus funktionalen Gründen erforderlich, um die vorgesehenen Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie) oberhalb der Erdgeschosebene miteinander zu verknüpfen. Dies trifft insbesondere für die ebenfalls 4,2 m breiten Stege zu, die die Durchwegung queren. Die Sichtbeziehung wird durch die Galerie / die Stege nicht beeinträchtigt, da unter ihnen eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m eingehalten werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Ausnahmen der Überschreitungen auf die Abstandsflächenermittlungen auswirken können, was im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist.

4.2.5 Verkehr/Verkehrerschließung

4.2.5.1 Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Die Verkehrskonzeption des räumlich übergreifenden einfachen Bebauungsplanes II-B 5 hatte im Wesentlichen folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV
- Leistungsfähigkeit der Straßen, die sich dem Stadtgrundriss unterordnet
- Gestaltung der öffentlichen Räume, die sich an den historischen Straßenprofilen und Platzräumen orientiert und hohe Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger und Radfahrer bietet.

Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan I-15b präzisiert. Die vorhandene Erschließung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) ist im Kapitel I.3.1 dargelegt. Die verkehrliche Erschließung durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und ÖV ist hervorragend. Im Verlauf der Leipziger Straße ist zudem mittelfristig der Betrieb einer Straßenbahn vorgesehen, für die jeweils ein eigenes Planfeststellungsverfahren durchzuführen sind bzw. langfristig der Betrieb der U-Bahn Linie U 3..

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Voßstraße, Leipziger Straße und Leipziger Platz sind hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Das Grundstück ist erschlossen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Erschließung für den motorisierten Verkehr vom Leipziger Platz ausgeschlossen.

Für die Abwicklung des Verkehrs ist eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt worden, welche das Gesamtvorhaben hinsichtlich seiner verkehrlichen Auswirkungen 2008 gutachterlich überprüft hat.

Diesem Verkehrsgutachten wurde eine Nutzungsstruktur aus dem Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahre 2008 in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept zugrunde gelegt, mit folgenden Nutzungsanteilen: Einzelhandel oberirdisch 46.343 m² (Geschossfläche) und unterirdisch 16.270 m² (Nutzfläche) , Wohnen 26.700 m² und Hotel- oder Büronutzung 15.957 m².

Die „Belastungsgrenze“ der Leistungsfähigkeit des Verkehrs liegt dem Gutachten nach bei 41.700 m² VKF. Demzufolge wurde hauptsächlich aus den landesplanerischen Gründen des StEP-Zentren – und nicht aus verkehrlichen Gründen - eine Reduzierung der Einzelhandelsgröße auf 36.000 m² Verkaufsfläche gegenüber dem Wettbewerbsergebnis über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Die Annahme, dass hier ein großflächiges Einkaufszentrum planungsrechtlich zulässig ist und realisiert wird, ist als potentiell verkehrsintensivste Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung untersucht worden und stellt den Untersuchungsrahmen dar, der im Folgenden auch als Vorhaben oder Bauvorhaben bezeichnet wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung eines Kerngebietes zwar die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, er erzwingt diese aber nicht. Von daher können im Rahmen des Zulässigkeitskataloges, auch andere Nutzungsanteile (z.B. größere Hotels) zum Tragen kommen, die jedoch weniger Verkehr erzeugen würden. Auch die Lage der Zufahrt neben dem Grundstück Voßstraße 33 ist als eine Worst-Case-Betrachtung für das genannte Grundstück zu sehen. Der Bebauungsplan nimmt keine Festlegung vor. Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit der Erschließung sind im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus musste sich das Gutachten mit der vorhandenen Realsituation auseinandersetzen, die insbesondere durch die U-Bahntrasse vorgeprägt ist, und die städtebaulichen Ziele insbesondere die Durchwegung berücksichtigen. Danach muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet aufgrund dieser gegebenen Situation zwei voneinander unabhängige Tiefgaragen mit je eigenen Zufahrten errichtet werden, die auch der Anlieferung dienen können und dem Konzept nach werden. Ausführlicher wird auf die Ausgangslage in der Abwägung zur öffentlichen Auslegung im Kapitel Umweltbericht (IV. Punkt 5.1) eingegangen

Ziel der Untersuchung ist in Abhängigkeit von der Flächennutzung eine gesicherte und standortverträgliche Verkehrserschließung für Pkw-Verkehr, Lieferverkehr und den Radverkehr zu entwickeln, die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens aufzuzeigen, eine stadtverträgliche Stellplatzanzahl zu ermitteln, Maßnahmen zur stadtverträglichen Führung des Verkehrs im angrenzenden Straßennetz aufzuzeigen und Ansätze zur Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung zu erarbeiten.

Die Grundlagenermittlung ergab, dass der Straßenzug Potsdamer Straße - Leipziger Straße nach der Verkehrszählung Berlin 2005 eine hohe verkehrliche Auslastung von 45.200 Kfz werktags in 24h aufweist. Die Nord-Süd-Verbindungen wie Ebertstraße - Stresemannstraße und Wilhelmstraße sind mit 13.600 bzw. 11.900 weniger stark ausgelastet. Insgesamt ist die Verkehrsdichte im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-15b, der hochzentralen Lage in der Innenstadt entsprechend, mit Ausnahme der Voßstraße hoch. Die Belastung der Voßstraße, beträgt nach einer Zählung aus dem Jahr 2004 rund 3.700 Kfz/24h.

Nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2006 betrug die Fahrradverkehrsstärke (April-Oktober) im Bereich Leipziger Platz 2.100 Radfahrer/24 Std. In der Voßstraße und Wilhelmstraße waren es 800 Radfahrer/24h, in der Ebertstraße nördlich der Voßstraße 1.600 Radfahrer/24 Std.

In Bezug auf die Modal Split Anteile nimmt das Gutachten eine Differenzierung vor, behält aber den auch im StEP Verkehr für die Innenstadt Berlins veranschlagten Modal Split von 80% (Umweltverbund) zu 20% Motorisiertem Individualverkehr (MIV) bis 2015 im Grundsatz bei.

Die mögliche Erschließung des Grundstücks unter Berücksichtigung des Konzeptes wurde in zwei Varianten untersucht und zwar:

1. Erschließung ausschließlich von und zur Voßstraße (alle Abbiegebeziehungen möglich)
2. Erschließung von und zur Voßstraße (alle Abbiegebeziehungen möglich) und zur Leipziger Straße (nur Ausfahrt für rechtsabbiegende Fahrzeuge).

Der Lieferverkehr wird bei beiden Erschließungsmöglichkeiten vollständig über die Voßstraße geführt. Die tatsächliche Anlieferung wird in einem unterirdischen Lieferhof abgewickelt und die interne Trennwirkung der U-Bahn durch Lastenaufzüge überwunden. Der Anwohnerverkehr wird in erster Linie über die westliche Zu- und Ausfahrt in der Voßstraße geführt.

Zur Berechnung der Netzbelastung wurde die Prognose der künftigen Verkehrsbelastungen auf der Basis des von der zuständigen Fachbehörde bereitgestellten Prognosenetzes Berlin 2015 verwendet und für eine genauere Abbildung der Situation in der Umgebung des Vorhabens bzw. des Plangebietes verfeinert.

Im Prognosenullfall, d.h. ohne Berücksichtigung des Bebauungsplans wird bei der Ebertstraße, Wilhelmstraße und der Stresemannstraße gegenüber dem Bestand 2005 die Verkehrsbelastung zunehmen, während auf dem Straßenzug Leipziger Straße/Potsdamer Straße eine wesentliche Abnahme der Ver-

kehrbelastung im Kfz-Verkehr zu verzeichnen ist, die auf die geplante Verlängerung der Lindenstraße (Durchstich zum Spittelmarkt) und der daraus resultierenden Ableitung des Verkehrs in Richtung Landwehrkanal zurückzuführen ist.

Im Prognoseplanfall, d.h. mit Berücksichtigung des ungünstigsten möglichen Vorhabens (Worst-Case-Betrachtung), kommt es zu einer spürbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Voßstraße. Die Verkehrsmenge in der Voßstraße wird jedoch gegenüber dem Prognosenullfall nicht verdoppelt. Auch bei einer zusätzlichen Ausfahrt zur Leipziger Straße würde die Verkehrsbelastung der Voßstraße nicht wesentlich abnehmen. In der Leipziger Straße und der Potsdamer Straße fällt die Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber dem Nullfall nur geringfügig aus. Dies gilt auch für die Ebertstraße, Wilhelmstraße und Stresemannstraße.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit sowohl der Zufahrten des ungünstigsten möglichen Vorhabens als auch der umliegenden Verkehrsknoten wird gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) von A-F kategorisiert, wobei A die beste und F die schlechteste Qualitätsstufe darstellt. Als wesentliches Kriterium gilt hierbei die mittlere Wartezeit der Kraftfahrzeugströme.

Für die Funktionsfähigkeit der Zu- und Ausfahrten für den Kunden- und Besucherverkehr aus der Tiefgarage und damit die gesicherte Erschließung des Bauvorhabens wird die Qualitätsstufe C erreicht. Mit einer zweispurigen Ausbildung der östlichen Ausfahrt an der Voßstraße wird die Qualitätsstufe B erreicht, diese erhöht den Komfort ist aber nicht zwingend. Eine zusätzliche Ausfahrt an der Leipziger Straße hätte keinen Einfluss auf die Qualitätsstufe.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine vollständige Anbindung des Bauvorhabens an die Voßstraße leistungsfähig. Die Arkade an der Leipziger Straße bleibt unangetastet und die Fußgänger- und Radfahrerströme in der Leipziger Straße werden nicht beeinträchtigt.

Eine Ausfahrt zur Leipziger Straße ist aufgrund des Fahrrad- und Fußgängeraufkommens am Tag nur eingeschränkt leistungsfähig. Neben der Betrachtung zur Spitzenstunde wurde eine weitere für die verkehrsärmere Nachtzeit durchgeführt. In der Nacht ist der Geradeausstrom auf der Leipziger Straße wesentlich geringer und beträgt nur noch ca. 10-20% der DTV-WT, sodass sich die Leistungsfähigkeit bei der Ausfahrt auf die Qualitätsstufe A verbessert. Auch die Fahrrad- und Fußgängerströme sind in der Nacht zwar geringer, allerdings sind insbesondere in der Nacht die Sichtverhältnisse zu berücksichtigen, die die Ausfahrt unter Umständen beeinflussen, was zu einem städtebaulichen Eingriff in die Arkaden zur Freihaltung der Sichtbeziehung (sogenanntes Sichtdreieck) führen würde.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrsknoten wurde für den Knoten Ebertstraße / Voßstraße / Hans-von-Bülow-Straße, der gegenwärtig mit einer Fußgängersignalanlage ausgestattet ist, während der eigentliche Knotenpunkt nur durch Vorfahrt geregelt ist, die Funktionsfähigkeit nachgewiesen. Es wurde die Empfehlung ausgesprochen, nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens diese nochmals zu überprüfen und im Bedarfsfall eine Vollsignalisierung vorzunehmen.

Der Knotenpunkt Wilhelmstraße / Voßstraße ist im Bestand unsignalisiert und weist bereits ohne Bauvorhaben nur eine Qualitätsstufe E auf. Durch das Bauvorhaben steigt die Verkehrsbelastung der Voßstraße an, so dass sich die Qualitätsstufe ohne Lichtsignalanlage auf F verschlechtert und eine Signalisierung des Knotenpunktes erforderlich wird. Der Knotenpunkt ist mit Lichtsignalanlage leistungsfähig und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen.

Die Knotenpunkte Potsdamer Platz und Leipziger Straße / Wilhelmstraße sind signalisiert. Das durch das Bauvorhaben induzierte Verkehrsaufkommen kann ohne Anpassung der Lichtsignalanlage abgewickelt werden.

Der gutachterlich empfohlene Neubau einer Fußgängersignalanlage an der Leipziger Straße/Ecke Leipziger Platz und die Einordnung in das Grünband der Leipziger Straße, um eine sichere Querung der Leipziger Straße für Fußgänger auf Höhe des Leipziger Platzes zu ermöglichen, wird geprüft.

Die für den Verkehr zuständige Fachbehörde hat zudem im Laufe des Verfahrens Bedenken gegen eine Ausfahrt in der Leipziger Straße vorgetragen, da die zur Entlastung während der verkehrlichen Spitzenstunde vorgesehene zusätzliche Ausfahrt eine schlechtere Verkehrsqualität für den Kfz.-Verkehr (Stufe D) zur Folge hätte ohne dabei qualitative Vorteile für die Ausfahrten in der Voßstraße zu erlangen. Darüber hinaus bedeute eine Ausfahrt zur Leipziger Straße eine erhebliche Einschränkung der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr in der Leipziger Straße. Diese verkehrlichen Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bedürfen daher nicht einer planungsrechtlichen Regelung.

Die Verkehrsuntersuchung hat verdeutlicht, dass das umliegende Straßennetz seine Leistungsfähigkeit einbüßen würde, wenn die Größenordnung des zulässigen Einzelhandels deutlich über diejenige hinausginge, die mit 41.700 m² VKF einschließlich Gastronomie der verkehrlichen Untersuchung zugrunde gelegt worden war. Auch zur Vermeidung des weiteren Anstieges von Ziel- und Quellverkehr wurde die maximale Verkaufsfläche in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer begrenzt. Die genaue Festlegung auf 36.000 m² VKF resultiert jedoch aus landesentwicklungsplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel und nicht aus verkehrlichen Gründen.

4.2.5.2 Lärmimmissionen

Der schalltechnischen und Luftschadstoffuntersuchung vom 30.09.2008 wurde das Verkehrsgutachten der GRI GmbH vom 13.08.2008 zugrunde gelegt. Wie der Gutachter ausdrücklich festgestellt hat, basieren sie auf der verkehrintensivsten Nutzung und sind insofern ebenfalls als Worst-Case-Betrachtungen/ Ermittlungen einzustufen. Insofern ist hier ebenfalls gerechtfertigt vom untersuchten „Vorhaben“ zu sprechen, auch wenn der Bebauungsplan eine Vielzahl anderer Nutzungen zulässt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Ausfahrt der Tiefgarage zur Leipziger Straße im beabsichtigten Konzept vorgesehen wird und keine straßenseitige Anlieferung in der Voßstraße mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Voßstraße stattfinden und genehmigt wird. Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend überarbei-

tet/ergänzt (Fassung vom Dezember 2008). Berücksichtigt wurde nunmehr u.a., dass alle Anlieferungen unterirdisch erfolgen. Zudem wurden die Netzbelastungen neu ermittelt. Im Ergebnis des geänderten Verkehrsgutachtens ergeben sich nur marginale Änderungen (Erhöhungen und Verringerungen) in den Verkehrswerten (DTV werktags) in der Größenordnung von maximal ca. 40 Kfz/24 h/Richtung. Auf die Auswirkungen des geänderten Verkehrsgutachtens wurde in einer 1. Ergänzung zur schalltechnischen und Luftschadstoffuntersuchung ausführlich eingegangen. Die nachfolgenden Aussagen beinhalten die Aussagen dieser 1. Ergänzung.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden neben Berechnungen zum Verkehrslärm für den Prognosenullfall (ohne Bauvorhaben, nur Verkehrslärm) Berechnungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm für zwei Erschließungsvarianten bezüglich des mit dem Bauvorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens durchgeführt.

Gewerbelärm

Wie im Umweltbericht, Kapitel II.3, unter Gewerbelärm dargelegt, werden die gemäß TA-Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) außerhalb des Plangebiets punktuell um maximal 3,8 dB(A) überschritten.

Innerhalb des Plangebiets werden die IRW tags eingehalten. Nachts wird der zulässige IRW bei beiden Erschließungsvarianten an einem IO in 4 Geschossen überschritten.

Ursache für die Richtwertüberschreitungen sind ausschließlich die Ein- und Ausfahrten von Kunden-KfZ und Lieferverkehr in die Tiefgarage des geplanten Vorhabens.

Nach Einschätzung des Gutachters sind die in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Geräuschquellen nachts ausschließlich Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgelände/dem Vorhaben und damit als ortsüblich einzustufen. In Anlehnung an Nr. 3.2.1 der TA-Lärm kann in solchen Fällen eine Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht versagt werden, „wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind.“ Dies gilt zwar für genehmigungsbedürftige Anlagen, ist aber im übertragenden Sinn auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (wie das hier zu beurteilende Vorhaben) zutreffend. Vorliegend ist mit Sicherheit für die der Beurteilung zugrunde zu legende lauteste volle Stunde innerhalb der Nachtzeit der Schalldruckpegel der Fremdgeräusche in mehr als 95% der Betriebszeit der Anlage höher als der Mittelungspegel der Anlage, da es sich um die gleichen Schallquellen handelt, die sich nur hinsichtlich ihrer Lage (auf dem Betriebsgelände bzw. auf öffentlichen Verkehrsflächen) voneinander unterscheiden.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm wurden für schutzwürdige Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes zum Teil erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach der (nicht unmittelbar anwendbaren, s.o. unter 3.1.3.1) 16. BImSchVO und DIN 18 005 festgestellt. Im Einzelnen siehe hierzu Kapitel II.3 Umweltbericht unter Verkehrslärm.

Ursache für die vergleichsweise hohen Pegel in der Leipziger Straße ist primär das für 2015 auch ohne Bauvorhaben (Prognosenullfall) prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Leipziger Straße. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen auch, dass die Lärmbelastung in der Leipziger Straße weniger durch die – vergleichsweise geringe – Verkehrszunahme aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes als vielmehr durch die mit der vorgesehenen Randbebauung verbundenen Reflexionseffekte zunehmen wird.

In der Voßstraße kommt es nur im Kreuzungsbereich mit der Wilhelmstraße zu Lärmerhöhungen, wobei die Richtwerte teilweise deutlich überschritten werden; punktuell wird sogar die „Warnschwelle“ von 70/60 dB(A) für eine Gesundheitsgefährdung überschritten, an einer Stelle die absolute Schwelle für die Annahme einer Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) nachts erreicht. Ursache dafür ist fast ausschließlich die nach dem Verkehrsgutachten neu zu errichtende Lichtsignalanlage am Kreuzungspunkt Wilhelmstraße/Voßstraße. Das Lärmgutachten – 2. Ergänzung – weist insoweit darauf hin, dass nach dem Verkehrsgutachten bereits heute an sich eine Ampel erforderlich wäre, dass sie bei den Annahmen für den Prognosenullfall aber gleichwohl nicht berücksichtigt ist. Würde man den Lichtsignalanlagenzuschlag gemäß RLS-90 von 3 dB(A) bereits im Prognosenullfall berücksichtigen, käme es durch das geplante Vorhaben nur noch zur geringfügigen Erhöhungen der Immissionswerte. Nach dem Verkehrsgutachten ist weiterhin davon auszugehen, dass die Ampel nachts ausgeschaltet werden kann, so dass in den kritischen Nachtstunden die Richtwertüberschreitung entfielen. Das Lärmgutachten – 2. Ergänzung – weist schließlich darauf hin, dass es sich bei dem Lichtsignalanlagenzuschlag um einen schematischen Wert handelt; in der Realität entstehen die gleichen Lärmbelastungen auch dann, wenn, wie aktuell und im Prognosenullfall, an der Kreuzung – bei gleichem Verkehrsaufkommen – keine Ampel vorhanden ist.

In den übrigen Bereichen der Voßstraße kommt es zu keinen nennenswerten Richtwertüberschreitungen aufgrund von Verkehrslärm.

Abwägung

Maßstab für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen im Rahmen der Planaufstellung ist zunächst das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB. Dieses wird konkretisiert durch die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes beim Aufeinandertreffen verschiedener Nutzungen in der Bauleitplanung. Für die planerische Abwägung ist jede durch den Plan bewirkte Änderung von Lärmimmissionen inner- und außerhalb des Plangebietes erheblich.

Die Grenzwerte der verschiedenen einschlägigen technischen Regelwerke (TA-Lärm, 16. BImSchVO, DIN 18 005) gelten für die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht schematisch und verbindlich; sie dienen – wie das Bundesverwaltungsgericht festgestellt hat - lediglich als Richtschnur für die Erfassung und Bewertung der von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen. Grundsätzlich ist es demzufolge Aufgabe des Bebauungsplangebers, das Maß an Lärmbeeinträchtigungen festzulegen, das im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten hinzunehmen ist, und gebietsbezogen zu steuern, ob gewisse Nachteile oder Belästigungen i.S. des § 3 Abs. 1 BImSchG ‚erheblich‘ sind.

Für die Abwägung sind folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

Städtebauliche Gründe sprechen dafür, die festgestellten Lärmimmissionen an dieser Stelle hinzunehmen:

- Ein- und Ausfahrten von Kunden-Kfz und Lieferfahrzeugen zu den Tiefgaragen bzw. der Anlieferungszone sind für die angestrebten Kerngebietsnutzungen zwingend erforderlich. Da der Plan keine oberirdische Anlieferungszone vorsieht, und Parkplätze nur unterirdisch zulässt (TF Nr. 7), kann realistischweise davon ausgegangen werden, dass dieser Verkehr ins Gebäudeinnere verlagert wird. Dies ist aus der Sicht des Lärmschutzes eine günstige Konstellation.
- Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen resultiert, dass die Erschließung über die Voßstraße abgewickelt werden muss und dort zu einer nicht vermeidbaren Zunahme des Lärms führt. Die Erschließung von der Leipziger Straße steht aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen nicht als Alternative zur Verfügung: Das gewünschte historische Straßenprofil der Leipziger Straße lässt zusätzliche Abbiegespuren nicht zu, ebenso die Ausbildung von Arkaden in der Leipziger Straße. Ferner ist das gewollte geschlossene Erscheinungsbild der Platzrandbebauung des Leipziger Platzes, die nicht durch Ein- und Ausfahren unterbrochen sein soll, zu berücksichtigen.
- Wollte man die hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Voß-/Wilhelmstraße vermeiden, müsste nicht nur im jetzigen Plangebiet, sondern im gesamten Einzugsbereich der Wilhelmstraße auf eine weitere Verdichtung verzichtet werden, denn eine bloße Reduzierung der GFZ oder der Stellplatzzahl im Plangebiet würde an den Richtwertüberschreitungen nichts Grundlegendes ändern. Damit müsste das städtebauliche Leitbild und auch die aus ihm entwickelten, festgesetzten angrenzenden Bebauungspläne grundlegend geändert werden.
- Ursache für die – in der Summe – hohe Verkehrsbelastung, die nur zu einem geringen Teil durch den Bebauungsplan I-15b hervorgerufen wird, ist die zentrale innerstädtische Lage des Gebietes, dessen Charakter sich seit der Errichtung der in erster Linie betroffenen Wohnhäuser aus den 80er Jahren grundlegend gewandelt hat. Diese Wandlung ist aber gerade ein wesentlicher Zweck der übergreifenden städtebaulichen Vorstellungen, auf denen der vorliegende Bebauungsplan beruht.

Die räumliche Trennung von Baugebieten ist nicht das einzige Mittel, um auf mögliche Konflikte durch Emissionen zu reagieren. Zulässig sind auch spezifische Festsetzungen, die auf konkrete Emissionen reagieren und deren Auswirkungen minimieren. „Je nach den Umständen des Einzelfalls, zum Beispiel in dicht besiedelten Räumen, kann es abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Emissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung der Gebäude sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen“ (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. März 2007 - 4 CN 2/06, NVwZ 2007, 831)

- Diesem Gedanken trägt die vorliegende Planung durch die ins einzelne gehenden Festsetzungen zur Lage von Wohnungen im Kerngebiet und zur Gestaltung der Zufahrten Rechnung; an den in erster Line lärmbelasteten unteren Geschossen empfiehlt es sich unempfindliche kerngebietstypische Nutzungen anzuordnen. In den von Immissionsrichtwert-Überschreitungen betroffenen Geschossen vor allem an der Südseite des Vorhabens und in der Nähe der Tiefgaragenzufahrten an der Nordseite können daher gemäß DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. Verkaufsräume) errichtet werden. Dies kann im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt und umgesetzt werden.
- In der Nachbarschaft bestehen zumutbare Möglichkeiten, auf die entstehenden Lärmimmissionen zu reagieren. Insbesondere das Gebäude Voßstraße 33 und die gegenüberliegenden Grundstücke Voßstraße 13 befinden sich in einem festgesetzten Kerngebiet, so dass in den – wenigen – von Gewerbelärm im Bereich der Tiefgaragenausfahrten betroffenen Räumen unempfindliche Nutzungen angeordnet werden können. Im Übrigen sind die sich aus den kerngebietstypischen Nutzungen ergebenden Störungen im Kerngebiet hinzunehmen.
- Auf die hohen Lärmwerte nachts im Kreuzungsbereich Voß-/ Wilhelmstraße kann durch Abschalten der Ampel nachts reagiert werden; in diesem Fall würde der Lärmpegel auch rechnerisch gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügig verändert werden. Faktisch führt – wie dargestellt – das Vorhaben ohnehin nur zu geringen Erhöhungen der Lärmpegel.

Bestehende Vorbelastungen durch Immissionen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und zwar so, dass bei Vorliegen einer Vorbelastung eine durch die Planung bewirkte Überschreitung von Richtwerten eher hinzunehmen ist, als bei Vergleichsfällen ohne Vorbelastung (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. März 1985 - 4 C 63/80, NJW 1985, 3034)

- Die im Bebauungsplan I-202b festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in Berlins Stadtzentrum, das hier insbesondere eine Vorprägung durch Landesvertretungen, Botschaften und Ministerien aufweist, und grenzen an zwei in den Bebauungsplänen I-15a bzw. I-202b festgesetzte Kerngebiete an. Alle diese Nutzungen führen bereits zu vergleichbaren Belastungen, wie sie mit der vorliegenden Planung verbunden sind.
- Leipziger- und auch Voßstraße unterliegen erheblichen Vorbelastungen durch Straßenverkehr; speziell die Voßstraße ist, worauf in der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen wurde, schon jetzt mit einem gewissen Durchgangs- und einem nicht unbeträchtlichen Parkverkehr belastet. Der Beitrag der vorliegenden Planung zu den künftig zu erwartenden Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm ist demgegenüber gering.

Die gutachterlich festgestellten Richtwertüberschreitungen relativieren sich bei genauerer Betrachtung im räumlichen Kontext der Planung:

- Insgesamt konzentrieren sich die Überschreitungen von Immissionsrichtwerten auf wenige Stellen. Auch dort überschreiten die Werte die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bzw. zur absoluten Unzumutbarkeit gerade noch nicht; erreicht wird sie nachts an einer Stelle, im EG und 1. OG eines erst geplanten Gebäudes im Kerngebiet MKA des Baubauungsplanes I-15a (Voßstraße 35). Bei der Errichtung dieses Gebäudes kann auf eine entsprechende Gestaltung und Anordnung der Nutzungen geachtet werden; speziell in den betroffenen Geschossen sind gemäß der TF Nr. 3.2. des Bebauungsplanes I-15a ohnehin keine Wohnungen zulässig. Soweit vorhandene Wohnungen im Kreuzungsbereich Voß-/Wilhelmstraße von hohen Lärmwerten betroffen sind, ist dafür, wie dargestellt, in erster Linie der bereits jetzt gegebene Verkehr verantwortlich; die Pegelerhöhungen aufgrund des geplanten Vorhabens sind gering oder können nachts durch Abschalten der Ampel vermieden werden.
- Immissionsschutzrechtlich ist vom Vorliegen einer Gemengelage im Sinne von Nr. 6.7 TA-Lärm auszugehen, denn die im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-202b gelegenen allgemeinen Wohngebiete grenzen unmittelbar an vorhandene und festgesetzte Kerngebiete an. Dementsprechend könnten nach Nr. 6.7. TA-Lärm sogenannte Zwischenwerte gebildet werden, die über den normalerweise für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts liegen. Das Gutachten, das auf die Bildung von Zwischenwerten verzichtet, legt also einen strengeren Maßstab an, als von der TA-Lärm an sich gefordert. Würde man Zwischenwerte nach Ziffer 6.7 der TA-Lärm bilden, würden die Überschreitungen im Bereich der Voßstraße noch geringer ausfallen, als vom Gutachter dargestellt, und zum Teil sogar ganz wegfallen.
- Mit Verweis auf Nummer 6.4 der TA-Lärm kann die Nachtzeit wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse (Notwendigkeit der Ausfahrt der Kunden-Fahrzeuge nach 22.00 Uhr) um eine Stunde auf die Zeitdauer zwischen 23.00 bis 07.00 Uhr hinausgeschoben werden. Eine achtstündige, durchgehende Nachtruhe bliebe gewahrt. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-15b würden bei dieser Berechnung sogar die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- Selbst eine erhebliche Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) im Wohngebiet führt nicht zwangsläufig zu einem Abwägungsfehler, wenn an der Planung ein „berechtigtes Interesse besteht“ und Möglichkeiten zur Minderung der Immissionsbelastung ausgeschöpft werden (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. März 2007 - 4 CN 2/06, NVwZ 2007, 831). Dies ist in der in der vorliegenden Planung der Fall.

Im Rahmen der Abwägung ist eine „Gesamtbilanz“ vorzunehmen, in deren Rahmen eine Kompensation von Immissionen etwa durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes möglich ist.

- „Es ist nicht unvereinbar mit dem Abwägungsgebot und dem darin enthaltenen Gebot der Konfliktbewältigung“, eine Wohnnutzung an einem durch Lärm hochbelasteten Standort zu ermöglichen, „um im Interesse an der Schaffung eines urbanen Lebensraumes die konkreten Standortvorteile eines Wohnens in zentraler Lage ... für solche Interessenten nutzbar zu machen, die hierfür eine hohe – aber noch unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung liegende – Lärmbelastung im Kauf nehmen wollen“, wie das OVG Hamburg entschieden hat.
- Durch den Bebauungsplan I-15b erfährt das Gebiet nördlich der Voßstraße und wohl auch noch der Kreuzungsbereich mit der Wilhelmstraße eine weitere städtebauliche Aufwertung, und zwar sowohl unmittelbar durch die Festsetzungen des Planes, die Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe und eine Verbindung zur Leipziger Straße ermöglichen, als auch durch das planerische Gesamtkonzept für den Potsdamer/Leipziger Platz insgesamt, dessen integraler Bestandteil der vorliegende Bebauungsplan ist: die Wohngebiete an Voß-, Wilhelm und Mohrenstraße rücken dadurch von der Peripherie am Rande einer innerstädtischen Brache ins Zentrum der Stadt und des „urbanen Lebens“.
- Das Plangebiet selbst ist Teil des Stadtzentrums von Berlin. Die geplanten Wohnungen werden gerade wegen der vorgesehenen intensiven Kerngebietsnutzung für Bewohner besonders interessant sein, die eine großstädtische, urbane Lebensweise bevorzugen.

Unter Würdigung der vorstehend aufgeführten Punkte kommt die planerische Abwägung zum Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben bezüglich der mit ihm verbundenen gewerblichen Schallimmissionen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten vertretbar ist und dass von ihm insoweit keine unzumutbaren Belästigungen und Beeinträchtigungen ausgehen. Angesichts der überschaubaren Zahl der betroffenen Wohnungen, der vom Bebauungsplan umgesetzten und der bei der Projektplanung möglichen Schutzvorkehrungen, der bestehenden Vorbelastungen und der gerade durch die verdichtete Planung bewirkten Aufwertung des Gebiets, erscheint ein Verzicht auf die – in den angrenzenden Bebauungsplänen bereits angelegte – Verdichtung des Gebietes unverhältnismäßig. Die Belange des Lärmschutzes können daher insoweit im Wege der Abwägung zurückgestellt werden.

4.2.5.3 Straßenbegrenzungslinien (zeichnerische Festsetzung) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die im Bebauungsplan II-B5 bzw. im Bebauungsplan I-15a festgesetzten Straßenbegrenzungslinien werden in den vorliegenden Bebauungsplan I-15b übernommen und erneut festgesetzt. Insbesondere wurde bei der Festsetzung der Straßenbreite der Leipziger Straße die Wiederaufnahme des historischen Straßenprofils von etwa 22,5 m Sinne der kritischen Rekonstruktion und unter Beachtung der heutigen verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt.

Die Leipziger Straße verfügt über vier Fahrspuren und einen Gehweg auf der südlichen Seite. Auf der nördlichen Straßenseite ist der Gehweg z.Zt. provisorisch durch eine Abmarkierung auf der Fahrbahn angelegt, da dieser abschlie-

ßend in den Arkaden angeordnet wird. Im Straßenzug der Leipziger Straße verläuft die Bundesstraße 1.

Die Voßstraße hat ein Profil von etwa 20 m mit zwei Fahrspuren, da sie hauptsächlich der kleinräumigen Erschließung dient. Am Leipziger Platz verläuft die im Bebauungsplan II-B5 festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Leipziger Platz nicht parallel zur östlichen, sondern parallel zur U-Bahn/zum U-Bahnausgang. Dies bedeutet, dass die Straße an dieser Stelle nicht dem ansonsten das Oktogon gleichmäßig umgebenden Regelprofil mit einer Breite von 17,5 m folgt. Die Straße hat eine nur sehr untergeordnete verkehrliche Funktion für den MIV, da sie nur über eine 5,0 m breite Fahrbahn verfügt und nur in einer Richtung von West nach Ost befahrbar ist. Mit dem 9 m breiten Gehweg, der südlich der Bebauung verläuft, dient die Straße vorrangig dem Fußgänger.

4.2.5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB]

Um den geschlossenen Eindruck des Leipziger Platzes sowie die zusammenhängende Fassadengestaltung an diesem bedeutenden und repräsentativen Platz zu gewährleisten, werden Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sollen störende Öffnungen in den Fassaden, die die Fassaden in ihrer Gestaltung beeinträchtigen würden, nicht zulässig sein. Zudem sollen Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern durch Gehwegüberfahrten in diesem Bereich vermieden werden. Dies ist insbesondere bei der hohen Fußgängerfrequenz, die der zulässige Einzelhandel erwarten lässt von Bedeutung. Dennoch ist das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Lage der umgrenzenden Erschließungsstraßen von öffentlichen Verkehrsflächen aus mit dem Kraftfahrzeug erreichbar und somit erschlossen.

4.2.5.5 Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich (textliche Festsetzung Nr. 7)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO]

Aufgrund von Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und unter Berücksichtigung eines Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV wurde für den Geltungsbereich des vom Senat und Abgeordnetenhaus beschlossenen und am 28.06.1994 festgesetzten einfachen Bebauungsplanes II-B 5 für den Potsdamer/Leipziger Platz die Erforderlichkeit einer Begrenzung der Stellplatzzahl begründet.

Um die seinerzeit ermittelte maximal verträgliche Anzahl von Stellplätzen durch Beschränkung des Ziel- und Quellverkehrs im Bereich des Potsdamer und Leipziger Platzes nicht zu überschreiten, ist in den Kerngebieten die Zahl der zulässigen Stellplätze auf einen Stellplatz je 27 m² als Kerngebiet dargestellte Baugebietsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO begrenzt.

Diese Begrenzung der Stellplatzanzahl ist in allen Bebauungsplänen, die inzwischen festgesetzt sind (II-163, II-164, II-165, II-166, I-15a und I-16) enthalten. Im Ergebnis wurden die zulässigen Stellplätze im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes II-B5 (einschließlich des I-15b) auf ca. 8000 Stellplätze begrenzt. Das bedeutet gegenüber der dem damals bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis eine Reduzierung auf etwa die Hälfte.

Diese Festsetzung des Bebauungsplans II-B5 wird in den Bebauungsplan I-15b entsprechend aufgenommen, da sich gegenüber der Abwägung im Bebauungsplan II-B5 keine grundlegend neuen Abwägungstatbestände ergeben haben und das umgebende Straßennetz bezogen auf den damaligen Planungsstand nicht geändert wurde. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b bedeutet dies, dass hier maximal 763 Stellplätze zulässig sind.

Damit wird ein entscheidender Beitrag im Sinne der verkehrspolitischen Zielstellung des Landes Berlin nach einer deutlichen Begrenzung der Stellplatzanzahl in ausgesuchten, von ÖV hervorragend erschlossenen Bereichen bereits weitgehend entsprochen.

Der im Verkehrsgutachten 2008 anhand der Nutzungsvorgaben ermittelte Stellplatzbedarf zwischen 685 und 725 (je nach Anteil der Hotelnutzung) zeigt, dass das Stellplatzangebot damit für die betrachtete Nutzungsmischung ausreichend ist und kein Park-Such-Verkehr zu erwarten ist, der die angrenzenden Baugebiete belasten würde.

Die Stellplätze sind aufgrund der Bebauungsdichte unterirdisch anzulegen. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, – Gewährleisten von Aufenthaltsqualität, Vermeiden von Beeinträchtigungen des Straßenbildes – sowie als Konsequenz und Ausgleich aus der geplanten hohen baulichen Verdichtung. Mit dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze sind indirekt auch die gemäß § 7 Abs. 5 BauNVO zulässigen oberirdischen Parkhäuser und Großgaragen und die in ihrem Zusammenhang zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

4.2.5.6 Gehrecht entlang der Leipziger Straße (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Um innerhalb des relativ engen historischen Querschnittes der Leipziger Straße mit einer Breite von 22,5 m die Leistungsfähigkeit für diese wichtige innerstädtische Ost-West-Straße erhalten zu können, ist die Arkadierung der Nordseite der Leipziger Straße zur Aufnahme des Fußgängerverkehrs unumgänglich. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der Leipziger Straße Arkaden fest, deren Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

Dieses Planungsziel ist Ergebnis des für den Bebauungsplan, aber auch für seinen Umgebungsbereich verfolgten Leitbildes, wonach das historische Straßenraster der Friedrichstadt/Dorotheenstadt und die orthogonale Bebauung der Quartiere unter Einhaltung der historischen Baufluchtlinien wiederhergestellt und ergänzt werden soll. Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Planung der Leipziger Straße und der übergeordneten Wegebeziehungen für Fußgänger vom Spittelmarkt bis zum Potsdamer Platz bzw. umgekehrt. Die verkehrstechnisch notwendigen 2 x 2 Fahrspuren sowie die potentielle Straßenbahn erfordern, dass auch im weiteren Verlauf der Leipziger Straße, wie in den östlich angrenzenden Bebauungsplänen I-15a, 1-10 und weiter östlich I-55 die Festsetzung von Arkaden sowohl für den Neubau als auch für den Bestand

erfolgt, um eine ausreichende Breite der Fußwege im Sinne einer attraktiven Fußwegeverbindung zu sichern.

Diese Festsetzung wird in diesem Bebauungsplan I-15b wie im Bebauungsplan I-15a durch die Dimensionierung der Arkaden mit einer Regelhöhe von 6,5 m ergänzt. Je nach konkreter Gebäudeplanung kann dies zwei Vollgeschossen entsprechen. Die Höhe ist im Wesentlichen aus zwei städtebaulichen Gründen erforderlich: Entlang der Leipziger Straße muss die Arkade auf einer Länge von gut 300 m (Bebauungspläne I-15a und I-15b) eine große Höhe haben, um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erzeugen. Zudem soll wegen der erheblichen Emissionsbelastung der Leipziger Straße eine für Fußgänger zu hohe Konzentration von Luftschadstoffen vermieden werden. Da eine Baulinie entlang der Leipziger Straße festgesetzt ist, um eine geschlossene Gebäudefront zu erreichen, ist die Arkade zur Straße hin durch Stützpfeiler auszubilden, deren Flächenanteil auf 8 % der Arkadenfläche begrenzt ist, um sie möglichst durchlässig zu gestalten.

4.2.5.7 Gehrecht zwischen Leipziger Straße und Voßstraße (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.2)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Fortsetzung der bestehenden Nord-Süd-Fußwegeverbindung von der Behrenstraße über die Gertrud-Kolmar-Straße findet im Bebauungsplan durch die Belastung der Fläche W mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 10 m ihre Berücksichtigung.

Die Festsetzung ändert die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan II-B5, ohne das hierdurch die gewünschte verkehrliche Funktion (kürzere Wege für Fußgänger) beeinträchtigt wird. Die Beschränkung auf eine Breite von 10 m lässt einen Spielraum der Privatnützlichkeit für die übrige Fläche der Durchwegung.

Durch die für die Fläche W festgesetzten Materialien (Mosaikpflaster, Granit und Kunststeinplatten) soll in der Mitte Berlins eine einheitliche Gestaltung zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Wege, die der Allgemeinheit zugänglich sind, gewährleistet werden, d. h. die Blockstraße soll optisch im Kontext mit dem umgebenden Stadtgrundriss stehen und gestalterisch keinen Sonderstatus einnehmen.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastenden Flächen nicht zulässig; sie wären mit der Funktion des Gehrechtes nicht vereinbar. Eine Nutzung für unterirdische oder nur aufgrund kurzzeitiger Nutzung störende Anlagen (Revisionschächte, Müllaufzüge etc.) ist zulässig. Einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung hierfür bedarf es nicht.

4.2.6 Technische Infrastruktur/Leitungsrecht (textliche Festsetzung Nr. 2 und zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Basierend auf den Vorgaben des Senatsbeschlusses vom 10. Dezember 1991 und im Hinblick auf die hohe bauliche Verdichtung sowie den hierfür erforder-

lichen Ausgleich wurde für das gesamte Gebiet um den Potsdamer und Leipziger Platz ein Energieversorgungskonzept entwickelt, das eine dezentral-zentrale Energieversorgung der Bauvorhaben am Potsdamer/Leipziger Platz sowie für umliegende Ministerienstandorte vorsieht. Kernstück des Konzeptes ist die Kältezentrale, die auf dem Grundstück Stresemannstraße 120/122 errichtet wurde. Die Kältezentrale dient der Versorgung des Gebietes mit Kälte, das benachbarte Umspannwerk der Versorgung mit Strom. Die zentrale Versorgung mit Fernkälte ist besonders für die Unterbringung der Wohnnutzung im dicht bebauten Kerngebiet von Vorteil, da bei ihrer Nutzung auf Rückkühlanlagen, die die Wohnnutzung stören könnten (z. B. durch Schwadenbildung), verzichtet werden kann.

Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme kann aus dem Fernwärmenetz des Heizkraftwerkes Mitte erfolgen.

Die durch die textliche Festsetzung Nr. 2 planungsrechtlich vorbereitete Belastung der Fläche mit einem Leitungsrecht ist erforderlich, da die geplante Versorgungsstrasse nicht im öffentlichen Straßenland untergebracht werden kann. Diese Trasse kann jedoch in Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmensträger in das Vorhaben integriert werden.

Für die konkrete Verortung des Leitungsrechtes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-15b sind folgende Aspekte entscheidend:

- Für die notwendige Kreuzung der Trasse mit dem Tunnelbauwerk der U-Bahnlinie 2 war ein Kreuzungspunkt zu finden, der bei Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Anforderungen realisierbar ist. Die jetzige Versorgungsstrasse ermöglicht eine Kreuzung der U-Bahnlinie 2 im Bereich der Voßstraße
- Aufgrund des überörtlichen Charakters der Versorgungsanlagen und ihrer daraus resultierenden Dimensionierung sowie der besonderen Bedeutung - insbesondere der Elektrizitätsversorgung - für die Vorhaben der Verfassungsorgane sowie der Wärmeversorgung für den Bundesrat ist eine Trasse zu wählen, die Sicherheit, Zugänglichkeit und Unabhängigkeit von baulichen, rechtlichen und technischen Beeinträchtigungen weitestgehend gewährleistet.
- Der Raum für die Belastung mit einem Leitungsrecht soll auf das kleinstmögliche Maß reduziert und räumlich mit anderen Nutzungsbeschränkungen zusammengefasst werden, um die grundstücksbezogenen Gesamtbelastungen zu minimieren. Das ist auch schon unter Berücksichtigung der privaten Belange erforderlich.
- Die baulichen Auswirkungen der Belastung mit dem Leitungsrecht dürfen den städtebaulichen Kontext nicht infrage stellen.

Diesen Optimierungsgrundsätzen folgend ist für die Belastung mit einem Leitungsrecht eine Fläche im Bereich der geplanten Blockdurchwegung (Fläche W) bestimmt und bezogen auf die im Bebauungsplan II-B5 getroffene Festsetzung konkretisiert und hinsichtlich ihrer Breite entsprechend der nunmehrigen Anforderungen reduziert worden. Die unterirdische Lage der Trasse und die räumliche Kombination mit dem Gehrecht minimieren die Beeinträchtigung der ermöglichten baulichen Entwicklung des Grundstückes.

4.2.7 Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen

4.2.7.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

(textliche Festsetzung Nr. 8)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Daher wird nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn durch Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte nicht überschritten werden. Die Verwendung von stark luftverunreinigenden Brennstoffen ist unzulässig.

Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme oder die Nutzung von anderen Energieformen wie Erdwärme oder Sonnenenergie. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei den genannten Energieformen nicht um einen Brennstoff handelt.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte ergäbe sich zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgen würden. Dies stünde der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Durch die Bezugnahme auf die Schadstoffemissionen ist sichergestellt, dass der örtliche Schadstoffausstoß und potentielle Immissionsprobleme in der Nachbarschaft gemindert werden. Die Bauherren haben die grundsätzliche Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Energieträgern.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

4.2.7.2 Lärmschutz und Lufthygieneregelungen

Die Lärm- und die Luftbelastungen sind einer erneuten gutachterlichen Überprüfung unterzogen worden. Die Ergebnisse sind in das weitere Verfahren eingeflossen und im Umweltbereich dargelegt.

Ursache für die vergleichsweise hohen Pegel ist primär das für 2015 auch ohne Bauvorhaben (Prognosenullfall) prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Leipziger Straße. Pegelerhöhend wirkt sich auch hier die Mehrfachreflexion durch die mit dem/den durch den Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig gemachten Bauvorhaben geplanten Gebäuden aus. Die durch die planungsrechtlichen zulässigen Gebäude verursachten Schallemissionen tragen in die-

sem Bereich nur sehr geringfügig zum Beurteilungspegel bei. Demnach ist bei der Planung zugrunde zulegen, dass die hohe Ausgangsbelastung zwar berücksichtigt werden muss, aber weder ursächlich dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben angelastet werden kann, noch dazu führen soll, dieses in der städtebaulich auch vom Land Berlin gewünschten Art und Weise zu beeinträchtigen oder gar zu verhindern. Da es erklärtes Ziel des Landes Berlin ist, das Grundstück Leipziger Platz 12-13 einer städtebaulichen Qualifizierung durch Umsetzung des Wettbewerbsergebnis von 2008 zuzuführen, muss im Sinne einer Konfliktbewältigung auf die hohe Vorbelastung reagiert werden. Dies wird - so weit jeweils im rechtlichen Rahmen möglich - sowohl durch Regelungen im Bebauungsplan als auch im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Hinzu treten können weitere Maßnahmen außerhalb der genannten förmlichen Verfahren (vgl. Umweltbericht Kapitel 3.5.4).

Außenbauteile

Die Verkehrsbelastungen, die im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan I-15b 2008 ermittelt worden sind, wurden der schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchung 2008 zugrunde gelegt, bei der u.a. auch verschiedene Erschließungsvarianten untersucht wurden (mit und ohne zusätzlicher Ausfahrt an der Leipziger Straße).

Die Untersuchung kam in Bezug auf die Lärmbelastung zu folgendem Ergebnis: „Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-15b geplante Bebauung ergibt sich für die der Voßstraße sowie für die dem nördlichen und mittleren Bereich der Durchwegung zugewandten und für die straßenabgewandten Fassaden für beide Erschließungsvarianten eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte Tag und Nacht für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für Kerngebiete. Für die dem Leipziger Platz bzw. der Leipziger Straße und für die dem südlichen Bereich der Durchwegung zugewandten Fassaden ergeben sich unabhängig von der Erschließungsvariante z. T. erhebliche Orientierungswert-Überschreitungen tags und nachts. Insbesondere werden an den Fassaden zur Leipziger Straße hin und an den dem südlichen Bereich der Durchwegung zugewandten Fassaden auch Beurteilungspegel erreicht, die tags größer als 70 dB(A) und/oder nachts größer als 60 dB(A) sind und damit oberhalb der Schwellen der Gesundheitsgefährdung liegen. Für die der Leipziger Straße unmittelbar zugewandten Fassaden werden im EG und 1. OG sogar Beurteilungspegel erreicht, die die „Zumutbarkeitsschwelle“ nachts von 65 dB(A) überschreiten. Die durch den Bebauungsplan verursachten Schallemissionen tragen in diesem Bereich nur sehr geringfügig zum Beurteilungspegel bei.“

Die konkreten Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gutachterlich ermittelt worden und erfordern passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden. Dies wird jedoch nicht durch planungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan gesichert, sondern ist nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im September 2007 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Damit ist in Berlin im Rahmen der Baugenehmigung in Bezug auf den Schallschutz ein wesentlicher Beitrag zur Konfliktbewältigung gewährleistet. Durch den passiven Schallschutz werden mit dem mittlere Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts erreicht, so dass Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermieden werden. Planungsrechtlich besteht diesbezüglich kein Handlungserfordernis.

Wohnungen, Höhenlage von Wohnungen und Berücksichtigung lufthygienischer Anforderungen

(textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und Nr. 3.2)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die für die Leipziger Straße, den Leipziger Platz und die südliche Eingangssituation zur Durchwegung von der Leipziger Straße her ermittelten hohen Schallimmissionen (vgl. schalltechnische Untersuchung) überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005 und insbesondere die für Wohnnutzungen vertretbaren Maße. Die Anforderungen der DIN 4109 sind an den zum Leipziger Platz und zur Leipziger Straße hin orientierten Fassaden jedoch nicht ausreichend, um in den Wohnungen eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten.

Da Wohnungen aber zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht und in einem Umfang von 30% an der Geschossfläche von 89.000 m² einschließlich im Kranz des Oktogons festgesetzt werden sollen, war Voraussetzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Dies geschieht durch die Regelungen gemäß der **textlichen Festsetzungen 9.1** in Kombination mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 dürfen Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Leipziger Straße, zum Leipziger Platz und zum südlichen Teilbereich der Durchwegung nur errichtet werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von dieser belasteten Straße, dem Platz oder dem Eingangsbereich der Durchwegung abgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von der Leipziger Straße / dem Platz oder dem Teilbereich der Durchwegung abgewandten Seite ausgerichtet sein.

Damit ist gewährleistet, dass die Möglichkeit besteht, zum Schlafen geeignete Räume zur ruhigeren Seite hin zu orientieren. Die besondere Erwähnung von Küchen berührt nicht die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Küchen als Aufenthaltsräume, sondern hat zum Ziel, dass insbesondere Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind und nicht Küchen.

Des Weiteren sind Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu der belasteten Straße / dem Platz / der Durchwegung mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Anforderungen an die Schalldämmung, dass auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeit diese eingehalten werden müssen entsprechen den Anforderungen der DIN 4109. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße bleiben von den Festsetzungen unberührt und müssen im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und nachgewiesen werden. Dies gilt auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über eine mechanische Lüftungsmöglichkeit.

Die textliche **Festsetzung Nr. 3.2** regelt, dass Wohnungen an der Leipziger Straße, dem Leipziger Platz und dem südlichen Teil der Durchwegung nur oberhalb von 51 m ü NHN errichtet werden dürfen. Diese Höhe entspricht etwa 16m über Gelände oder etwa 5 Vollgeschossen. Die schalltechnische Untersuchung 2008 hat bestätigt, dass die Beibehaltung der Festsetzung sinnvoll ist

und hat gleichzeitig zu einer Erweiterung des Festsetzungsumfanges insofern geführt, als dass die gesamte Bebauung an der Platzfläche sowie ein Teil der entlang der Durchwegung in die Festsetzung einbezogen wurde.

Der zwingend zur Realisierung vorgeschriebene Wohnanteil im „Kranz“ liegt deutlich oberhalb von 23 m über Gelände. Günstig kann sich dabei auch die Rückstaffelung der oberen Geschosse auswirken. Durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen zur lärmabgewandten Seite im Sinne einer schallschutzgerechten Grundrissgestaltung sowie durch zusätzliche bauliche Vorkehrungen (schallgedämmte Lüftung) kann gesichert werden, dass der Verkehrslärm die Wohnnutzung nur in zulässigem Umfang beeinträchtigt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

In Bezug auf die Lufthygiene hat die Untersuchung 2008 ergeben, dass die Jahresgrenzwerte der 22. BImSchV an allen beurteilungsrelevanten Punkten eingehalten werden. Am weiträumigen Leipziger Platz kann die lufthygienische Situation als entspannt bezeichnet werden, da keine Anreicherungen von Luftschadstoffen auftreten und die ermittelten Immissionen relativ niedrig sind. Die lufthygienische Betrachtung unterscheidet sich diesbezüglich deutlich von der schalltechnischen.

In der Leipziger Straße und dem südlichen Teil der Durchwegung findet in der Schicht 15-20 m über Gelände also in den Höhenlagen, in denen Wohnnutzung zulässig sind, eine geringfügige Überschreitung der PM_{10} Tagesgrenzwert-Äquivalentes (Feinstaub) statt. Dies wird angesichts der Einhaltung der Jahresgrenzwerte jedoch als hinnehmbar gewichtet. In der Abwägung erhält das städtebauliche Ziel, der Wiederherstellung der historischen Bauflucht somit einen höheren Stellenwert, als die strikte Einhaltung des einen lufthygienischen Grenzwertes an höchstens 35 Tagen im Jahr. Angesichts der Tatsache, dass die Überschreitung des PM_{10} Tagesgrenzwert-Äquivalentes von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nur an einer Stelle mit $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ geringfügig überschritten wird und lokal eingeschränkt auf den Bereich östlich der Durchwegung begrenzt ist, erscheint dies gerechtfertigt.

Im Bereich der Durchwegung wird der $PM_{2,5}$ -Grenzwert von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bereits am Rand der Leipziger Straße eingehalten. In der Schicht 15-20 m über Gelände wird der $PM_{2,5}$ -Grenzwert an allen Fassaden unterschritten. Sollte eine erhöhte Luftbelastung an der Leipziger Straße festgestellt werden, können Maßnahmen auf Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten "Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010" – außerhalb der Bebauungsplanregelungen getroffen werden.

Insgesamt bestätigen die im Jahr 2008 durchgeführten Untersuchungen die Sinnhaftigkeit der Festsetzung zur Regelung der Höhenlage von Wohnungen in den belasteten Bereichen, die bereits auf der Basis der UVU 1993 Gegenstand der Regelungen im Bebauungsplan geworden war.

Der aus diesen Regelungen resultierende zusätzliche Planungs- und Herstellungsaufwand stellt abwägend mit den städtebaulichen Belangen keine (unzumutbare) wirtschaftliche Belastung für den Grundstückseigentümer dar. Die attraktive innerstädtische Lage in Verbindung mit der hohen Kerngebietsnutzung und der Nutzungsvielfalt klassifiziert den Standort als nachhaltig und vielfältig. Einschränkungen für die Eigentümer, die sich aus diesen Regelungen

ergeben, werden durch die attraktive Lage in der Stadtmitte sowie durch hohe Nutzungsmaße ausgeglichen. Zu berücksichtigen war zudem, dass die Störobergrenzen des Kerngebietes und nicht die eines Wohngebietes maßstabsbildend sind.

Lärmschutz und Berücksichtigung lufthygienischer Anforderungen bei Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 9.2)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Da die Schutzbedürftigkeit in Bezug auf die Nachtruhe nicht nur bei Wohnungen gegeben ist, sondern im Sinne der DIN 4109 auch etwa bei Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, werden diese aus Lärmschutzgründen an der besonders stark durch Verkehr belasteten Leipziger Straße im ersten (hier wären sie ausnahmsweise zulässig) und im zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen. Damit ist indirekt auch eine Reaktion auf die hohe lufthygienische Belastung in den bodennahen Schichten verbunden. Die Schlafräume in Hotels sind mit denen in Wohnungen hinsichtlich ihres Schutzanspruches nicht gleichzusetzen, da hier von einem stetig wechselnden Personenkreis ausgegangen werden kann. Von daher unterscheidet sich der Zulässigkeitsbereich von demjenigen für Wohnungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.2.

Aufgrund der in den Verkehrslärberechnungen vor allem auch für die Nacht vor den Fassaden direkt an der Leipziger Straße im ersten und zweiten Vollgeschoss ermittelten hohen Beurteilungspegel werden mit der **textlichen Festsetzung 9.2** der Übernachtung dienende Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten ausgeschlossen, da selbst bei hoch schallgedämmter Außenfassade die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier: Schlafen) nicht mehr gewährleistet werden können. Gleichfalls wegen der ermittelten hohen Verkehrsgeräuschemissionen wird für Räume mit Fenstern in den in der textlichen Festsetzung 9.2 aufgeführten Fassaden festgesetzt, dass diese Räume eine mechanische Lüftungseinrichtung erhalten, um eine ausreichende Frischluftzufuhr vor allem nachts zu gewährleisten. Bei Realisierung dieser mechanischen Lüftungseinrichtungen als Außenwandssysteme innerhalb der in der textlichen Festsetzung 9.2 angeführten Außenwandflächen müssen gemäß DIN 4109 die Schalldämmanforderungen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die mechanische Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

Die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Einwirkung von Luftschadstoffen erstreckt sich grundsätzlich ebenfalls nicht nur auf Wohnungen sondern auch auf Aufenthaltsräume anderer Art, wie Büros und Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten. Es wird gutachterlich empfohlen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten bei Einbau von Wandlüftungssystemen bis zu einer Höhe von 50 m über NHN mit geeigneten Filtern zur Minderung der Partikelbelastung in den Räumen auszustatten. Dies wird jedoch nicht in der Festsetzung Nr.9.2 geregelt und der gutachterlichen Empfehlung insofern nicht gefolgt. Hintergrund dieser Abwägung ist, dass der Bebauungsplan eine langfristige Wirkung hat und umzusetzen wäre, auch wenn die reale Entwicklung zwischenzeitlich dazu geführt hätte, dass der Einbau von Filtern hinfällig wurde.

Falls die Räume zentral über eine technische Lüftungsanlage belüftet werden-was bei der geplanten Einzelhandelsnutzung zu erwarten ist oder bei Büroge-

bäuden in dieser Lage gut umsetzbar wäre - ist davon auszugehen, dass die Frischluftansaugung auf dem Dach oder in von den belasteten Straßenabschnitten abgewandten Positionen erfolgt, so dass der Einbau von Partikelfiltern sowieso entbehrlich wäre.

An der Leipziger Straße überschreiten die PM_{10} -Immissionen in den bodennahen Luftschichten den Tagesgrenzwert. Das es sich bei dem Tagesgrenzwert für PM_{10} um eine maximale Überschreitungshäufigkeit eines Tagesmittelwertes handelt (35 zulässige Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$), ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass sich in den betroffenen Bereichen ausschließlich gewerbliche Nutzungen (Büros, Verkaufsräume, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten) befinden. Die Beschäftigten oder Kunden und Besucher halten sich dort über das Jahr hin betrachtet nur vorübergehend auf. (in der Regel maximal 1/3 des Jahres). Die Grenzwerte beziehen sich jeweils auf die volle Stundenzahl eines Jahres. Es kann angenommen werden, dass sich die Betroffenen in den übrigen Zeiten in Gebieten mit geringerer Belastung aufhalten. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine einzelne Person genau von den 35 Überschreitungen betroffen wird, relativiert sich und kann folglich hingenommen werden.

Für die Schicht 1-2 m an der Leipziger Straße wird an Teilbereichen des Bauvorhabens Leipziger Platz 12 - 13 eine geringfügige Überschreitung des ab 2015 geltenden Grenzwertes für $PM_{2,5}$ von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert. Unmittelbar an den Kolonnaden ist mit $PM_{2,5}$ -Konzentrationen zwischen ca. 24 und $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu rechnen.

In Bezug auf die höhere Luftbelastung in den unteren Schichten an der Leipziger Straße, die ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind, ist auch hier zum einen zu gewichten, dass die Jahresgrenzwerte eingehalten werden. Zum anderen kann insbesondere bei der Einzelhandelsnutzung davon ausgegangen werden, dass ein zentrales Lüftungssystem vorgesehen wird, das nicht von der belasteten Leipziger Straße seine Frischluft bezieht, sondern ihre Ansaugbereiche in weniger belasteten Bereichen haben wird (z.B. über Dach).

Die Festsetzungen Nr. 9.1, 9.2, 9.3 und 3.2 setzen die Empfehlungen der schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchungen um und gewährleisten damit eine Konfliktbewältigung zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Planungsrechtes. In Bezug auf die Lufthygiene kann das Planungsrecht jedoch nur einen bedingten Beitrag leisten, da die Verringerung der Vorbelastungen der Luft nicht einem einzelnen Vorhaben obliegen kann. Aktive Maßnahmen zur Verbesserung der Immissionssituation sind im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht zu realisieren. Maßnahmen zur Minderung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen werden vielmehr durch das Land Berlin großräumig getroffen (Luftreinhalteplan, Einführung der Umweltzone), welches der Adressat der 22. Bundesimmissionsschutz-Verordnung ist.

Lärmschutz durch die Verwendung Schall absorbierender Materialien in Tiefgaragenzufahrten

(textliche Festsetzung Nr. 9.3)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung folgend, müssen die Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrten (Rampen) mit Schall absorbierenden Materialien ausgestattet werden, um zusätzliche Reflexionen und damit einhergehende Belästigungen auszuschließen. Dies ist insbesondere mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen und Bebauung (z.B. Voßstraße 33) geboten.

Die mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9.3** geregelte schallabsorbierende Verkleidung sichert, dass der in den Gewerbelärberechnungen berücksichtigte Emissionsansatz baulich realisiert werden muss. Physikalisch gesehen dienen die Vorgaben der TF 9.3 dazu, den durch Mehrfachreflexion innerhalb der Tiefgaragenzufahrten erzeugten Schallanteil, welcher über die Rampenöffnungen in die Nachbarschaft gelangt, zu minimieren. Aus Lärmschutzgründen muss der verwendete Schallabsorber einen mittleren Schallabsorptionsgrad α_m von mindestens 0,3 haben, wobei sich in Anlehnung an DIN 4109 (Ausgabe November 1989) α_m als arithmetischer Mittelwert der Schallabsorptionsgrade für die Oktavbandmittenfrequenzen von 125 Hz bis 4000 Hz ergibt.

4.2.7.3 Passiver Erschütterungsschutz

(textliche Festsetzung Nr. 11)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Um auf dem Baugrundstück, das von der planfestgestellten U-Bahnanlage unterquert wird, eine Bebauung beziehungsweise Wiederbebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, die die von der bestehenden Bahnanlage der U-Bahn ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall eindämmen. Da Maßnahmen an den bestehenden Schienenwegen nicht in Frage kommen und auch im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden können, muss diese Maßnahme in Verbindung mit der Errichtung der Hochbauten aufgrund der Situationsgebundenheit geregelt werden. Die wirkungsvollste Maßnahme ist die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen. Im Bebauungsplanverfahren kann keine sachgerechte Entscheidung des Einzelfalles erfolgen, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt sind. Dennoch ist auf Grund der Vorbelastung der von den Bahnanlagen tangierten Grundstücke eine Vorsorgeregulierung unabdingbar, um den Schutz der Nutzungen zu gewährleisten.

Darüber hinausgehende Regelungen zum Erschütterungsschutz können ggf. in Verträgen, nicht aber im Bebauungsplan getroffen werden, da sie von der konkreten Bauausführung abhängig sind. Andere Maßnahmen an den Hochbauten sind ebenfalls möglich, wenn die gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden (§ 67 BauOBlN).

4.2.8 Extensive und Intensive Begrünung von Dachflächen/Erdauftrag (textliche Festsetzungen Nr. 10 und 6.4.1)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 3 BauGB]

Zur Erhöhung des Vegetationsanteiles sowie aus stadtklimatischen Gründen (Schaffung kaltluftbildender Oberflächen und Verringerung der Energieumsätze bei entsprechender Mächtigkeit des Bodens) wird in der UVU eine Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dies entspricht auch den Aussagen des Landschaftsprogramms und wird durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung berücksichtigt.

Dachflächen im Kerngebiet sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und zu begrünen. Die Festsetzung von sehr flach geneigten Dächern in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung ermöglichen folgende ausgleichende Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes wird durch die Erdsubstratschichten auf den jeweiligen Dachflächen verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil)Lebensraum von Vögeln.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die Festsetzung von Flachdächern entspricht zudem dem städtebaulichen Konzept/Wettbewerbsergebnis.

Von der Verpflichtung zur Begrünung gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 10** sind Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen in einem Umfang ausgenommen, der auch die Nutzung von Terrassen für die Wohnnutzung und für private Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Kinderspielplätze) ermöglicht. Die Ermöglichung von Terrassen auf Dachflächen ist gerade angesichts der gewünschten hohen Qualität der Wohnungen von großer Bedeutung und rechtfertigt den hohen nicht zu begrünenden Anteil von 50%. Bei einer Begrünung könnten außerdem Beleuchtungsflächen, Schornsteine und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen, Terrassen nicht als solche genutzt werden. Die Begrünung der Dächer von Aufzugsanlagen ist besonders bei größeren zusammenhängenden Flächen sinnvoll. Die Flächen für diese technischen Einrichtungen dürfen allerdings nicht mehr als 50 % der Dachfläche ausmachen, damit die Begrünung als Minderungsmaßnahme und als Biotopfläche für Flora und Fauna wirkt. Diese Regelung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind zudem alle Teilflächen des Kerngebietes mit der zulässigen Oberkante von 71,0 m über NHN. Hier wurde auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung verzichtet, weil auf diesen vom Umfang her den übrigen Dachflächen untergeordneten aber städtebaulich bedeutenden Flächen die Begrünung anderen gestalterischen Maßnahmen wie eingehausten Dachaufbauten nicht entgegenstehen soll.

Im Innenhof soll die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung nicht angewendet werden, da der Hof dem Aufenthalt und der Erholungsnutzung zugute

kommen soll, was einer extensiven Begrünung entgegenstünde. Hier ist eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Welche gestalterischen Maßnahmen oder welche Begrünung hier konkret zum Tragen kommen ist noch der weiteren Projektentwicklung überlassen. Zudem ist **gemäß der textlichen Festsetzung 6.4.1.** eine Erdaddeckung zulässig, die die ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen als „Wald“ ermöglichen.

Die Verpflichtung zur Begrünung gilt schließlich auch nicht für das zulässige Glasdach oberhalb der Durchwegung/Piazza, da dies der städtebaulichen Zielstellung einer „transparenten Überdachung“ entgegenstünde.

4.2.9 Gestaltungsfestsetzung / Ausschluss von verspiegelm Glas (textliche Festsetzung Nr. 12)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB]

Die Verwendung von verspiegelm Glas bei der Fassadengestaltung am Leipziger Platz wird gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 12** ausgeschlossen, um den besonderen Gestaltungsanforderungen, die sich aus der historisch bedeutsamen Platzsituation ergeben, nicht durch Fassaden zu beeinträchtigen, die als Fremdkörper im Gesamtgefüge wirken.

4.2.10 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften und Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14)

Die **textliche Festsetzung Nr. 13** stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt und setzt lediglich Teile der Straßenverkehrsflächen fest.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b bestehen – außer den Bestimmungen des am 28. Juni 1994 festgesetzten einfachen Bebauungsplanes II-B 5, die gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 14** außer Kraft treten – keine weiteren planungsrechtlichen Vorschriften im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB. Der Rechtsstatus der planfestgestellten bzw. als planfestgestellt geltenden Anlagen der U-Bahn bleibt unberührt.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf die Fachplanungen

Bestehende U-Bahnanlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von den bestehenden Anlagen der U-Bahnlinie 2 unterquert.

Fläche des Einstiegsbauwerks für die zukünftige U-Bahn

Ferner ist die planfestgestellte Vorhaltungsfläche für das Einstiegsbauwerk für die in Aussicht genommene U-Bahnlinie 3 im Verlauf der Leipziger Straße als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel und im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Tegel.

Bauvorhaben und Bauhilfsmittel (Kräne) ab einer Höhe von 100 m über NHN sind nach den §§ 12, 14 sowie 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S.550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 2004 (BGBl. I S. 550) Artikel 2 der Luftfahrtbehörde (SenStadt, Referat VII G) vorzulegen.

4.4 Hinweis

Entwicklungsmaßnahme

Die Grenze des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs "Hauptstadt Berlin –Parlaments- und Regierungsviertel" vom 03.07.1993 (GVBl S. 267 ff) verläuft unmittelbar auf der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, so dass sich das Plangebiet außerhalb der Entwicklungsmaßnahme befindet.

III Planerische Auswirkungen

1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Sozialplan § 180 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B 5 ist ein Sozialplanverfahren durchgeführt worden, welches für seinen Regelungsumfang keine Nutzer ermittelt hat, die unter die Regelungen des § 180 BauGB fallen. Nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen liegen nicht vor.

Die Auswirkungen der Planung auf die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Kapitel 4.2.4 der Begründung dargestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung wurden nicht festgestellt.“

2 Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben:

Die zur Umsetzung der Planung vom Land Berlin zu tragenden Kosten fallen lediglich für die öffentlichen Maßnahmen an, die nicht bereits durch den einfachen Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt worden sind. In dessen Rahmen waren bereits die Ansätze für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Diese Kosten waren bereits in der Kostenermittlung für den Bebauungsplan II-B5 erfasst worden. Die Kosten für die Erstellung der erweiterten öffentlichen Parkanlage auf dem Leipziger Platz betrugen 1 Mio. € und 0,9 Mio. € für den umgebenden Straßenbau. Die Anlagen sind fertig gestellt.

IV Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I-15 (aus den nach der Teilung der Bebauungsplan I-15b hervorging) hat das Bezirksamt Mitte am 28. April 1992 gefasst.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, S. 1805 am 26. Juni 1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

2 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die amtliche Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu dem Bebauungsplan I-15 erschien gleich lautend am 05.06.1992 in den Berliner Tageszeitungen

- Der Tagesspiegel,
- Berliner Morgenpost und
- Berliner Zeitung.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.06.-17.07.1992 in den Räumen der Staatsbibliothek Preußischer Kulturbesitz, Potsdamer Straße 33-35 statt.

Im Rahmen von zwei Informations- und Diskussionsveranstaltungen am 10.06.1992 und am 24.06.1992 bestand ergänzend die Möglichkeit, sich als Bürger im Planungsverfahren zu beteiligen. Die zweite Veranstaltung diente dazu, die Bürger möglichst umfassend über die rechtlichen Besonderheiten dieses Bebauungsplanverfahrens, die gutachterlichen Tätigkeiten sowie die Vorgaben und Einschätzungen aus den Fachplanungen – mit Schwerpunkt auf der Verkehrsplanung – zu informieren.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die generellen Einwände gegen die Bebauung am Leipziger Platz richteten sich auf folgende Schwerpunkte:

Anregung:

Maß der baulichen Nutzung

Es wurde angemerkt, dass die GF im Plangebiet zu hoch, die Bebauung zu großvolumig und zu massiv sei. Die hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf I-15 von 225.000 m² Geschossfläche was einer GFZ von 5,0 entspricht) erzeuge zu viel Verkehr und ließe zu wenig Fläche für notwendige Grünanlagen. Deshalb sollte die GFZ zugunsten eines höheren Grünanteils verringert werden, um so die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Prüfung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Ziel zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Wettbewerbs zum Potsdamer Platz, eine innerstädtische, verdichtete Bebauung in diesem Bereich zu erreichen. Vor dem

Hintergrund einer gesamtstädtischen Nutzungszuweisung und Dichteverteilung ist ein hohes Nutzungsmaß im Bereich am Potsdamer/Leipziger Platz erforderlich.

Anregung:

Verkehrskonzept

Im aufgestellten Verkehrskonzept wurde eine Bevorzugung des motorisierten Individualverkehrs gesehen, anstatt den öffentlichen Verkehr zur Erreichung des angestrebten Modal-Split von 80:20 zu verstärken. Die bestehende Straßenplanung wurde als überdimensioniert betrachtet, die keine Möglichkeit zur Immissionsreduzierung darstelle. Im Übrigen wurde ein Fahrrad- und Fußwegenetz vermisst.

Prüfung:

Der Bebauungsplan folgt den Vorgaben der übergeordneten Verkehrsplanung. Im einfachen Bebauungsplan II-B 5 wurden sowohl die Trassen der geplanten und bestehenden öffentlichen Verkehrsmittel als auch die vorhandenen und geplanten Straßen berücksichtigt, um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten. Ferner wurde die Zahl der zulässigen Stellplätze begrenzt, um das Verkehrsaufkommen des Individualverkehrs für die Erschließung zu reduzieren. Die Breite der Straßen, die den Bebauungsplan I-15 umgeben, entspricht der historischen Situation (mit Ausnahme der Ebertstraße) und kann insofern nicht als überdimensioniert bezeichnet werden. Die Aufteilung der Straßenräume – auch die Einteilung von Rad- und Gehwegen – ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Anregung:

Ökologische Aspekte

Es wurde befürchtet, dass die im Zusammenhang mit anderen Projekten am Potsdamer/Leipziger Platz stehenden Bautätigkeiten Teile des Tiergartens zerstören werden. Insgesamt wurde bemängelt, dass ökologische Aspekte im Verfahren nicht genügend Berücksichtigung gefunden hätten. Die stadtklimatisch wichtige Lage des Plangebietes werde nicht beachtet.

Prüfung:

Im Zuge der wasserrechtlichen Verfahren, der Baugenehmigungsverfahren und gegebenenfalls sonstiger Verfahren wird durch entsprechende Auflagen sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna des Tiergartens vermieden werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in einer umfassenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung untersucht worden und so weit als möglich in der Planung berücksichtigt worden. Die Freihaltung einer Klimaschneise ist mit dem Ziel der Wiederherstellung der geschlossenen Blockstruktur und besonders der Wiederherstellung der Platzfigur des Oktogons nicht in Einklang zu bringen.

Anregung:

Wohnanteil

Der geplante Wohnanteil von 20% sei zu gering, um das Gebiet in den Abendstunden nicht zur Geisterstadt werden zu lassen. Bei der Festsetzung des Wohnanteiles sei auf den Wohnbedarf von Familien Rücksicht zu nehmen. Darüber hinaus gibt es eine Anzahl von Bedenken, die sich speziell auf die Randbebauung des Leipziger Platzes richten.

Prüfung:

Der im Senatsbeschluss 1154/91 festgelegte Wohnungsanteil von 20% stellt einen grundsätzlich zu beachtenden und im Übrigen als für städtebaulich erforderlich zu betrachtenden Ausgangspunkt für die weiteren Planungen dar.

Dieser Beschluss erfolgte unter Einbeziehung der Investoren und ist zudem auch als Selbstbindung des Landes Berlin zu sehen. Eine Erhöhung des Wohnflächenanteils innerhalb des durch den Gebietscharakter des Kerngebietes definierten Rahmens ist nicht ausgeschlossen, da es sich bei dem o.a. Senatsbeschluss um die Sicherung eines Mindestanteils handelt und der Bebauungsplan die Errichtung weiterer Wohnungen zulässig macht.

Anregung:

Gebäudehöhe

Die 35,0 m hohen Gebäude werden als zu hoch kritisiert. Sie führten zu einer weitgehenden Verschattung des Platzes. Die homogene, hohe Platzrandgestaltung wurde als kulissenhaft, starr und schematisch und den Menschen erdrückend empfunden. Sie wurde als Einkesselung und als Trutzburg bezeichnet. Vorgeschlagen wurde eine Orientierung der Höhen an der historischen bzw. vorhandenen Nachbarbebauung zwischen 20,0 – 22,0 m (insbesondere für den Südrand). Zur Auflockerung und zur Erlangung einer größeren Vielfalt werden unterschiedliche Höhen vorgeschlagen.

Prüfung:

Die Gebäudehöhe von 35,0 m, die für das Plangebiet westlich des Leipziger Platzes bestimmend ist, wurde für das östlich angrenzende Gebiet bereits im städtebaulichen Wettbewerb auf 26,0 m bzw. 22,0 m reduziert. Der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorliegende Entwurf sieht eine Traufhöhe von 22,5 m über Gelände vor. Weitere Staffelgeschosse sind bei Einhaltung eines Winkels von maximal 60° bis zu einer Oberkante von 26,0 m über Gelände zulässig. Aus Gründen des Umgebungsschutzes des Denkmals in der Voßstraße wurde für die angrenzenden Gebäude die Höhe bis auf 18,0 m heruntergestaffelt. Lediglich im Gebäudekranz um den Platz selbst soll die Höhe von 35,0 m aufgegriffen werden, um die geometrische Figur des Platzes durch die Gebäudekörper und Gebäudehöhen zu betonen. Bei einer Platzbreite von gut 160,0 m Durchmesser ist weder eine großflächige Verschattung noch ein Einkesselungseffekt zu befürchten. Zudem sind die Gestaltungsfestsetzungen und die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan so gehalten, dass eine Variabilität in der Gestaltung möglich ist.

Anregung:

Rekonstruktion historischer Baukörper

Im Zuge von Rekonstruktion wurde gefordert die Messelsche Fassade des Kaufhauses Wertheim wiederherzustellen. Eine Reihe von Denksteinen entlang des Verlaufs der ehemaligen Mauer soll an die Zeiten der Trennung beider Stadthälften erinnern.

Prüfung:

Die genaue Gestaltung einer Gebäudefassade soll auch für den ehemaligen Kaufhausstandort nicht vorgeschrieben werden, um den gestalterischen Spielraum nicht unnötig einzuschränken.

Die Nachzeichnung des Mauerverlaufes durch Denksteine kann der Bebauungsplan nicht regeln, da ihm hierzu die notwendigen Instrumentarien fehlen. Eine solche Umsetzung müsste im Rahmen einer anderen Initiative erfolgen.

Anregung:

Wohnanteil und Arkaden

Als potentieller Investor wendet sich Wertheim gegen den 20 % Wohnanteil auf dem Kaufhausstandort, gegen die als "unfunktionell" bezeichneten Arkaden an der Leipziger Straße sowie gegen die private Blockstraße in Nord-Süd-Richtung, die einer funktionellen Bebauung entgegenstehe.

Prüfung:

Der 20 %-ige Wohnanteil ist essentieller Bestandteil für die Planung am Potsdamer Platz, die ohne Ausnahme – abgesehen von potentiellen Ministeriumsbauten – in allen Projekten zu realisieren ist. Auch die Arkaden und die öffentliche Durchwegung sind zentrale Entwurfselemente des städtebaulichen Zusammenhanges, auf die nicht verzichtet werden kann.

3 Relevante Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5 sind weitere Belange geltend gemacht worden, die für die Erarbeitung des Bebauungsplanes I-15 relevant sind. So wurde erneut die Gestaltung eines neuen Kaufhauses in Anpassung an die historische Fassade des Kaufhauses Wertheim gefordert. Dieser Anregung konnte aus den bereits benannten Gesichtspunkten heraus nicht gefolgt werden.

4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan I-15 im Zeitraum zwischen dem 15.05.1995 und dem 16.06.1995 durchgeführt. Es wurden 66 Träger mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Hiervon äußerten sich 54 schriftlich und 5 fernmündlich. Die von 29 Trägern vorgebrachten Anregungen, Hinweise oder Bedenken wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht betroffen.

Das Ergebnis der Auswertung wurde vom Bezirksamt am 03.01.1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 2/96).

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Prüfung der von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu folgenden Änderungen des Entwurfes:

- Eröffnung eines Spielraumes für die Höhe der „Kranz-Bebauung“ am Leipziger Platz von 68 m - 70 m über NN,
- Beibehaltung der Größenordnung der Bruttogeschossfläche für Nutzungen mit "Magnetwirkung" wie Einzelhandel in einer Größenordnung von 40.000 m², aber Ausdehnung des Zulässigkeitskataloges um kulturelle Einrichtungen und Gastronomie,
- Neuaufnahme einer Festsetzung für großkronige Laubbäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Erhöhung der Erdschicht von Hof- und Tiefgaragenflächen von 60 auf 80 cm,
- Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung von Baumblocken in der Platzaufweitung gegenüber dem Preußischen Herrenhaus,
- Präzisierung des Pflanzabstandes der Bäume in der nördlich anschließenden Durchwegung,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung, um neben der Lage von Schornsteinen und Lüftungsanlagen auch Entrauchungsanlagen steuern zu können,
- Ausschluss von Bepflanzung auf der Fläche mit Leitungsrechten,

- Redaktionelle, klarstellende und ergänzende Aussagen in der Begründung.

Diese Änderungen berührten keine Grundzüge der Planung.
Die übrigen Änderungen betrafen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a.

Die Überprüfung der/des

- Straßenbegrenzungslinien
- Einschränkung der Zahl der Stellplätze
- Forderung der deutlichen Reduzierung von Gebäudehöhen und des Maßes der Nutzung
- Regelung der Abstandsflächen
- wohnungsbezogene Spiel- und Freiflächen
- 20 % Wohnungsbauanteiles
- Forderung nach behindertengerechtem Ausbau
- Festlegung von Wohnungsschlüsseln und Grundrisszuschnitten
- Zuganges zum ungehinderten Ton- und Fernseh-Rundfunkempfang
- Bedarfes von Schulplätzen
- Entwicklungsbereichsgrenze
- Hinweises auf die Richtfunkstrecke
- Bauschutzbereiches
- extensiven Dachbegrünung für Flachdächer
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen
- Festsetzung zur Luftreinhaltung
- Festsetzung zum passiven Erschütterungsschutz
- Festsetzung von Abluftanlagen
- Nutzung von Brauchwasser
- vorhandener Kabelnetzanlage
- Forderung nach Regelung zum Explosionsschutz des Mischwasserkanals (jetzt im Geltungsbereich I-15a)

führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde vom Bezirksamt am 03.01.1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 2/96).

5 Änderung im Nachgang zur Trägerbeteiligung

Nach Auswertung der Trägerbeteiligung wurde das Verfahren für den Bebauungsplan für einige Jahre ausgesetzt, um die konkrete Projektentwicklung auf einem Schlüsselgrundstück abzuwarten. Da sich zwischenzeitlich einige Rahmenbedingungen geändert haben und auch kein konkreter Investor für ein Vorhaben auf diesem Grundstück mehr unmittelbar zur Verfügung stand, wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert.

Auf Anregung der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr und mit ausdrücklicher Zustimmung der damaligen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie für Wirtschaft und Betriebe sollte deshalb auf die Festsetzung von ausschließlichen Nutzungen wie Einzelhandel, Kultur und Gastronomie auf drei Geschossen auf dem Grundstück des ehemaligen Wertheim-Kaufhauses am Leipziger Platz verzichtet werden. Damit sollte der Entwicklung des Umfeldes Rechnung getragen und für die erneute Vergabe des Grundstückes eine größere Flexibilität eingeräumt werden. Mit

dem Wegfall der verbindlichen Einzelhandelskonzentration war auch die Möglichkeit eröffnet, sonstige Festsetzungen im Sinne einer gleichmäßigeren Festsetzungsstruktur anzupassen. Dies betraf insbesondere

- die Herabsetzung der GFZ und GRZ auf den ehemaligen Kaufhausstandort, z.T. zugunsten der Anhebung an anderer Stelle und
- die Erhöhung des Wohnanteiles von 20 % auf 30 % im Kerngebiet, das als MK A bezeichnet wurde. Das Gros der Flächen des MK A liegt im Geltungsbereich des heutigen I-15b.

Weitere Änderungen gegenüber dem Planungsstand zur Auswertung der Trägerbeteiligung ergaben sich im Zuge der Durchführung von Wettbewerbsverfahren für Grundstücke im unmittelbaren Platzbereich. Diese betreffen

- den Verzicht auf die Dachbegrünung in der Kranzbebauung am Leipziger Platz
- Ermöglichung von Balkonen für die Wohnnutzung in diesem Bereich

6 Umstellung der Rechtsgrundlage

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des BauGB in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung fortgeführt.

7 Öffentliche Auslegung 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans I-15 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Januar 1999, Seite 246 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08. Februar 1999 bis einschließlich 08. März 1999 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Mitte öffentlich ausgelegt.

Es gingen 11 schriftliche Stellungnahmen ein. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan eingeflossen. Die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – hier bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-15b

Anregung:

Die entlang der Leipziger Straße verlaufenden Arkaden werden im Hinblick auf ihre Dimensionierung angezweifelt und eine flexiblere Festsetzung gefordert.

Auswertung:

Die Festsetzung von Mindestmaßen für die Arkaden schließt das gewünschte Spiel in der Ausgestaltung der Arkaden nicht aus. Zur Erschließung des hochverdichteten Blockes und zur Wahrung einer städtebaulichen Qualität in prominenter Umgebung kann von den Mindestanforderungen nicht abgesehen werden.

Anregung:

Die Notwendigkeit, den Verlauf der Leitungstrasse über privates Gelände zu legen wird bezweifelt, die konkrete Festlegung des Leitungsrechtes in der Flä-

che W in Bezug auf die Lage und Größe infrage gestellt und die sich aus dem Leitungsrecht ergebenden negativen Auswirkungen für die Bebaubarkeit des Grundstückes vorgetragen, insbesondere für die Unterbaubarkeit der Gesamtfläche. Auf die Festsetzung des Leitungsrechtes im Bebauungsplan II-B 5 wird verwiesen.

Auswertung:

Da die vorhandenen räumlichen Bedingungen (u.a. Lage der U-Bahn und die Kapazitäten für die Verlegung von Leitungen im öffentlichen Straßenraum) keine andere Trasse zulassen, die Trasse auch in städtebaulicher Hinsicht optimal gewählt wurde und im Zusammenhang mit anderen Festsetzungen zu der geringsten Belastung für die Nutzung des Grundstückes führt, wird die Festsetzung beibehalten. Im Vergleich zur Festsetzung im Bebauungsplan II-B 5 wurde das Leitungsrecht in seiner Lage präzisiert und in seiner Dimension deutlich minimiert.

Anregung:

Der Wohnanteil von 20 % sollte beibehalten werden, ein höherer Wohnanteil sei nicht umsetzbar.

Auswertung:

Der Wohnanteil wurde für Teilflächen auf 30 % erhöht, um die vorhandene Nutzung in der Umgebung stärker zu berücksichtigen, das Gebiet selbst vitaler zu gestalten und diesen Innenstadtbereich attraktiv zu gestalten. Schließlich soll mit der Ausweisung innerstädtischer Wohnstandorte Abwanderungstendenzen ins Umland entgegengewirkt werden. Der geplante Wohnanteil von 30 % ist im städtebaulichen Konzept umsetzbar, was u. a. mit dem Wegfall im bisherigen Verfahren vorgesehener anderer Bindungen (Mindestumfang für Einzelhandel) zusammenhängt.

Anregung:

Es wird vorgeschlagen, die von der U-Bahnline 2 in Anspruch genommene Fläche auf die GFZ anzurechnen.

Auswertung:

Die Anregung ist nicht umsetzbar.

Anregung:

Gegen die textliche Festsetzung der zufolge Dachflächen mit einer Oberkante zwischen 34,0 m und 50,0 m üNN intensiv begrünt und mit einer Erdschicht zwischen 60 cm und 80 cm versehen werden müssen, wird Einspruch erhoben, da sie aus statisch konstruktiven Gründen nicht umsetzbar und aus landschaftlich gärtnerischen Gründen nicht nachvollziehbar sei.

Auswertung:

Die Festsetzung zur intensiven Begrünung wird – auch mit Rücksicht auf die Wohnnutzung – nur noch für solche baulichen Anlagen beibehalten, die bis zu 36,4 m üNN hoch sind, also bis ca. 2,0 m über Gelände. Alle sonstigen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.

Anregung:

Die Anpflanzung großkroniger Bäume wird abgelehnt, da eine vollständige Unterbauung vorgesehen sei und auch historisch nicht vorhanden war.

Auswertung:

Der Anregung wurde gefolgt, da das städtebauliche Konzept so geändert wurde, dass auch städtisch geprägte Höfe ohne Begrünung möglich sein sollen.

Zudem wurde auch die rechtliche Möglichkeit geschaffen, das gesamte Bau-
gebiet mit Ausnahme der planfestgestellten Anlagen zu unterbauen.

Anregung:

Für die in der Fläche W vorgesehenen Baumreihen wird vorgeschlagen, die
Tiefe von 3 m Mächtigkeit der Erdschicht zu reduzieren.

Auswertung:

Die Prüfung durch das Natur- und Grünflächenamt ergab, dass bei der An-
pflanzung der vorgesehenen Baumreihen mit Kugelhorn die Erdschicht auf
1,5 m verringert werden kann. Der Anregung wird entsprochen.

Anregung:

Der passive Erschütterungsschutz, der durch die vorhandene U-Bahnlinie er-
forderlich werde, sei Stand der Technik und nicht durch Bebauungsplan zu re-
geln. Ursache sei der desolate Zustand der Bahnanlage.

Auswertung:

Der Bebauungsplan muss dem Gebot der Konfliktbewältigung folgend dafür
Sorge tragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
Nachfolgende Nutzungen müssen den Bestand berücksichtigen. Durch die
Festsetzung werden in Bezug auf den passiven Erschütterungsschutz Anforde-
rungen bei der technischen Umsetzung formuliert, die nicht alleine mit dem
Hinweis auf den Stand der Technik gegeben sind. Die Festsetzung wird beibe-
halten.

Anregung:

Die im Bebauungsplan planfestgestellte U-Bahn stelle nur die Innenwände der
tatsächlichen Anlage dar. Bei einer Erneuerung des U-Bahnabschnittes im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes solle eine erneute Planfeststellung für
das Gesamtbauwerk erfolgen auf deren Grundlage die Eintragung eines Fahr-
rechts vorzunehmen sei. Dies sei bis heute noch nicht erfolgt.

Auswertung:

Sollte ein erneutes Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden müssen,
wird dies auf der Grundlage des Fachplanungsrechtes erfolgen, das heißt un-
abhängig vom Planungsrecht. Der Bebauungsplanentwurf geht vom planfest-
gestellten Status der U-Bahnanlage aus, d.h. er übernimmt diese nur nach-
richtlich.

Anregung:

Es werden differenziert für einzelne Teilflächen Nutzungsmaße vorgeschlagen,
die deutlich über denen des Bebauungsplanentwurfs liegen.

Auswertung:

Die vorgeschlagenen Nutzungsmaße waren zu keinem Zeitpunkt Gegenstand
des Bebauungsplanverfahrens. Die beabsichtigten Nutzungsmaße orientieren
sich weiterhin am städtebaulichen Entwurf von Hilmer und Sattler. Aufgrund
einer wesentlichen Änderung im Hinblick auf die Nutzungsstruktur im Plan-
gebiet (Wegfall eines Kontingentes für Einzelhandel auf dem ehemaligen
Wertheim-Kaufhaus-Grundstück) wurde die Verteilung der Nutzungsmaße wei-
terentwickelt, um nunmehr auch eine kleinteiligere Struktur und einen höheren
Wohnanteil zu ermöglichen.

Anregung :

Für die Traufhöhe an der Voßstraße werden 22,0 – 26,0 m vorgeschlagen.

Auswertung:

Der Bebauungsplanentwurf entspricht der Anregung.

Anregung:

Es gingen zahlreiche Anregungen ein, die nicht den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens unterliegen oder sich auf Sachverhalte außerhalb des Geltungsbereiches beziehen.

Auswertung:

Da diese Belange nicht der Abwägung unterliegen, haben sie keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren I-15b.

8 Änderung der Zuständigkeit

Die nunmehrige Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung begründet sich aus der Feststellung des Gebiets von außergewöhnlicher stadtpolitischen Bedeutung (§ 9 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG-BauGB)). Der diesbezügliche Senatsbeschluss zur Festsetzung des Gebietes wurde am 19. Dezember 2000 gefasst, ohne dass der Rat der Bürgermeister mit der notwendigen $\frac{3}{4}$ Mehrheit widersprochen hatte.

9 Änderung der Planinhalte im Nachgang zur Auswertung der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Fortentwicklung der Entwurfsplanung für die Vorhaben am Leipziger Platz und an der Leipziger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15, dem Erfordernis, die Projektplanung an der Leipziger Straße an den vorhandenen Grundstücksgrenzen zu orientieren sowie dem Erfordernis nach Anpassung der Festsetzungen an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes I-16 wurden folgende Änderungen gegenüber den vorausgegangenen beabsichtigten Festsetzungen vorgenommen:

- Modifikation der Höhenfestsetzungen im „Kranz“ und der Baugrenzen und Baulinien für den Rücksprung am „Kranz“ zur Anpassung an die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan I-16,
- Anhebung der Gebäudehöhen an der Voßstraße im Bereich des Leipziger Platzes um 1,0 bzw. 1,5 m,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Dachaufbauten in geringer Größe im „Kranz“,
- Reduzierung der Erdschicht bei den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von 80 auf 60 cm, bei Hofflächen und von 60 auf 40 cm, bei Terrassen und Erhöhung des Anteiles für Beleuchtungsflächen etc. von 30 auf 50 %,
- Wegfall einer Regelung für die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in Kombination mit einer Abstandregelung,
- Flexibilisierung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet mit Ausnahme an stark belasteten Straßen. Hier sind Wohnungen nur ab einer Höhe über 50,0 m ü NHN zulässig,
- Wegfall der Festsetzung von Regenauffangbecken,
- Anhebung der Traufhöhe von 57,5 m auf 58,5 m für die Grundstücke Leipziger Straße 126, 127-138,
- Anpassung der Höhe der Arkade an die Festsetzung im Bebauungsplan I-16, das heißt Reduzierung von 7,0 m auf 6,5 m,
- Verzicht auf die Verpflichtung zum Anpflanzen großkroniger Bäume,
- Wegfall der Zuordnungsfestsetzung,
- Verzicht auf die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen sowie von Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen.

10 Teilung des Bebauungsplanes/Änderung des Geltungsbereiches

Der weitere Verfahrensverlauf erforderte die Teilung räumlichen Geltungsbereichs des des Bebauungsplans I-15, weil die zum damaligen Zeitpunkt restitutionsbehafteten Grundstücke, die nunmehr den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b ausmachen, die Festsetzung des Bebauungsplans unvertretbar verzögert hätten.

Der Senatsbeschluss zur Teilung erfolgte am 3. November 2004. Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-15 bzw. der Beschluss zur Teilung und Weiterbearbeitung in zwei Bebauungsplänen wurde im ABl. Nr. 54 am 19.11.2004 auf S. 4424 veröffentlicht.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB weiter geführt, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004. Damit waren die Regelungen zu beachten, die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in das Baugesetzbuch eingefügt wurden, insbesondere die Einarbeitung einer Umweltprüfung in jedes Bauleitplanverfahren. Dies bedeutet, dass nunmehr ein Umweltbericht zu erstellen war und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu wiederholen waren. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

11 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 23.05.2008 sind insgesamt 31 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von drei Wochen gebeten worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Ergebnis der Beteiligung

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 27 Stellungnahmen ein. Davon äußerten 12 Stellen (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -Abt.IE-, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. II B -, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. IV , Berliner Feuerwehr, BSR- Immobilienmanagement, BVG Zentrale Leitungsverwaltung, Bundesministerium der Verteidigung, Wehrbereichsverwaltung Ost, ITDZ-Berlin, Landesamt für Arbeitsschutz), dass sie keine Bedenken bzw. Einwände haben oder dass ihre Belange nicht berührt seien. Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen werden hinsichtlich dinglicher Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) keine Bedenken vorgetragen, weiterer originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor. Vom Fachbereich Umwelt des Bezirkes Mitte werden in Bezug auf den Immissionsschutz keine Bedenken benannt.

Sechs Behörden/Träger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Senatsverwaltung für FinanzenStellungnahme

Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat)

Es wird darauf hingewiesen, dass vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich seien. Es sei sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen würden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen seien, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen könnten (§§ 39 ff BauGB).

Abwägung

Es ist nicht erkennbar, dass dem Land Berlin aufgrund der Planung Kosten entstehen werden. Der Ankauf von Grundstücken durch das Land Berlin ist nicht vorgesehen.

In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan II-B5 können keine Ansprüche gemäß §§ 39 ff BauGB ausgelöst werden, da der Bebauungsplan I-15a die Kerngebietsfestsetzung aufgreift und der einfache Bebauungsplan II-B5 noch kein Baurecht begründet.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - II DStellungnahmeHinweiseNiederschlagsentwässerung

Das Planungsgebiet liege im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin III, Schöneberger Str. Für dieses Einzugsgebiet sei gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt worden.

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

Es werde bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen sei.

Alle Maßnahmen, die den Anteil, der von versiegelten Flächen zum Abfluss gelangenden Wasser verringern, seien in dieser Hinsicht zu begrüßen.

Abwägung

Die Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegt werden und in der konkreten Projektorganisation (Entwässerungskonzeption) umzusetzen sein. Dies betrifft z.B. die Prüfung, ob Regenwasserrückhaltebecken untergebracht werden können. Das Planungsrecht ist hiervon nicht betroffen. Ein Hinweis auf die potentiellen Einleitbeschränkungen wird in den

Umweltbericht aufgenommen, damit der zukünftige Bauherr bei der Projektentwicklung auf den Sachverhalt planerisch reagieren kann.

Stellungnahme

Grundwasserbenutzung

Ausgehend von den bisher vorliegenden Bebauungsentwurfsunterlagen seien, insbesondere im Rahmen der geplanten Errichtung unterirdischer bzw. tiefgegründeter Bauwerke (z. B. Tiefgaragen), erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) sehr wahrscheinlich.

Sowohl die Art der Grundwasserbenutzungen, als auch deren Umfang seien maßgeblich von den Tiefenlagen sowie Gründungsweisen der neu zu errichtenden Bauwerke (z. B. im Schutze sog. Baugrubentröge) abhängig. In diesem Zusammenhang müssten für eine explizite wasserbehördliche Prüfung und Beauftragung noch verschiedene Sachverhalte näher erläutert werden, die im Weiteren ausgeführt wurden.

Abschließend werde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich grundwasser-schonende Bauweisen zu bevorzugen sind und dass „freien“ Grundwasserabsenkungen von mehr als ca. 2,50 m wasserbehördlich nicht zugestimmt wird.

Abwägung

Die für eine Wasserhaltung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt. Sie sind nicht Gegenstand des Planungsrechtes nach BauGB, sondern des Fachplanungsrechtes.

Auf den Bebauungsplanentwurf hat die Stellungnahme folglich keine Auswirkung.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Stellungnahme

Mit der Umsetzung des Investitionsvorhabens werde auf dem ehemaligen Wertheim-Grundstück ein attraktiver und hochwertiger Standort mit einer interessanten und optimalen Nutzungsmischung entstehen, der die Bedeutung der Tourismus- und Einkaufsmetropole im Zentrum Berlins erheblich aufwerten werde. Der Bebauungsplan werde aus wirtschaftlicher-, tourismuspolitischer- und handelsstruktureller Sicht ausdrücklich begrüßt. Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanverfahrens gebe es deshalb keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt im vollen Umfang die Intention der Planung und geht positiv in die Abwägung ein.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I

Stellungnahme

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):

Es sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Intention der Planung.

Stellungnahme

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen:

Es sei hierzu folgendes vorzutragen:

Auf dem Grundplan sei die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Planfeststellungsgrenze der U 3 dargestellt. Dieser Bereich sei in der Nebenzeichnung Nr. 5 auch violett darzustellen und mit Text zu benennen.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und die nachrichtliche Übernahme in der Nebenzeichnung Nr. 5 ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Stellungnahme

Vorbehaltlich der in der Begründung noch nicht enthaltenen Punkte, die später ergänzt werden und zu denen daher keine Aussagen gemacht werden können (z.B. 3.5.4), werden folgende Hinweise und Bedenken zu den übergebenen Planunterlagen vorgetragen:

Die zur textlichen Festsetzung 7 (Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich) in der Begründung vorgenommenen Ausführungen seien zu überarbeiten.

Die Flächen des B-Plans I-15b lägen innerhalb der Regelungsbereiche der zukünftigen Stellplatzobergrenzen-Verordnung (SV zurzeit im Geschäftsgang). Der Bereich um den Potsdamer Platz sei eines von sechs innerstädtischen Arealen mit sehr guter Erschließungsqualität durch den ÖPNV. Dort solle in Zukunft der Stellplatzneubau deutlich reduziert werden (Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude: ein Stellplatz je 250 qm Geschossfläche, Beispiel Läden und Einzelhandel: ein Stellplatz je 200 qm Geschossfläche). Ein Hinweis auf die geplante Regelung sei in der Begründung des Bebauungsplans zu ergänzen.

Abwägung

Der Entwurf des Bebauungsplanes I-15b enthält zur Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich die textliche Festsetzung Nr. 7. Danach ist im Geltungsbereich höchstens ein Stellplatz pro 27 m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig. Dieser Berechnungsansatz basiert auf dem von Senat und Abgeordnetenhaus beschlossenen und am 28.06.1994 festgesetzten einfachen Bebauungsplan II-B5 für den Potsdamer/Leipziger Platz.

Diese Begrenzung der Stellplatzanzahl wurde auf Grund von Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und unter Berücksichtigung eines Modal Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV vorgenommen und ist in allen Bebauungsplänen, die inzwischen festgesetzt sind (Daimler, Sony, ABB, Lenné – Dreieck, Leipziger Platz Süd sowie Leipziger Platz Nord (I-15a) enthalten. Im Ergebnis wurden die zulässigen Stellplätze im Geltungsbereich des Koordinierungsbebauungsplanes II-B5 (einschließlich des I-15b) auf ca. 8000 Stellplätze begrenzt. Das bedeutet gegenüber der damaligen Bauordnung eine Reduzierung auf etwa die Hälfte. Damit wurde ein entscheidender Beitrag im Sinne der verkehrspolitischen Zielstellung geleistet. Hiervon entfallen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b 763 Stellplätze.

Konsequenterweise wird diese Festsetzung in Sinne der gleichen Vorgaben für alle Investoren im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes in den letzten Bebauungsplan im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes II-B5 in den Bebauungsplan I-15b übernommen, d.h. mit Festsetzung des Bebauungsplanes I-15b werden diejenigen des II-B5 aufgegeben werden. Ein Zeitfenster, in welchem die zukünftige Stellplatzobergrenzen-Verordnung greifen könnte, entsteht nicht. Der Hinweis auf die zukünftige Stellplatzobergrenzen-Verordnung

würde folglich ins Leere gehen und wird deshalb als solcher nicht aufgenommen, da er im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht beachtlich ist.

Gleichwohl bleibt in der Abwägung festzuhalten, dass mit der bisherigen Regelung im Bebauungsplan dem zugrundeliegenden Planungsansatz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII, d.h. dem Ziel einer deutlichen Begrenzung der Stellplatzanzahl bereits weitgehend entsprochen wurde. Die zukünftige Stellplatzobergrenzen-Verordnung geht insofern in die Abwägung mit ein.

Eine konkrete Gegenüberstellung der zulässigen Stellplatzzahlen nach Bebauungsplan bzw. nach zukünftiger Stellplatzobergrenzen-Verordnung kann nicht vorgenommen werden, weil letztere erst im Rahmen der Baugenehmigung greifen würde und zur Prüfung - außer bei Büros und Einzelhandel - die genaue Anzahl der Wohnungen, der Sitzplätze in der Gastronomie, der Anzahl der Hotelbetten etc. voraussetzen würde.

Stellungnahme

Darüber hinaus seien bei der Beschreibung zum gegenwärtigen Stand der Planung detaillierte Ausführungen zur Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen vorgenommen worden, die mit dem Fachbereich Verkehr nicht abgestimmt seien und so nicht mitgetragen würden. Durch eine Tiefgaragenein- und ausfahrt im Bereich der Leipziger Straße (Arkade) werde die Verkehrssicherheit in diesem Bereich stark eingeschränkt. Angesichts der Erschließungsmöglichkeit des Grundstücks über die Voßstraße sei eine zusätzliche Gehwegüberfahrt in diesem Bereich zu vermeiden. Auch wenn die konkreten Festlegungen dazu erst im Zuge der Baugenehmigungsplanung erfolgen, sei die Begründung entsprechend anzupassen.

Abwägung

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist die zu diesem Zeitpunkt vorliegende Projektplanung, die weitgehend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes entspricht, als Ausgangspunkt der Verfahrensdurchführung zugrunde gelegt worden. Es liegt in der Natur der Sache, dass vor der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine vorgezogene Einbeziehung von SenStadt VII aufgrund der engen Terminalschiene stattfinden konnte. Ein erstes Abstimmungsgespräch hat inzwischen stattgefunden. Die Abt. SenStadt VII wird auch außerhalb der formalen Beteiligungsschritte in das Verfahren einbezogen.

Dem Prüfauftrag zur Vermeidung einer Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage zur Leipziger Straße hin wird nachkommen. In der Abwägung eines Bebauungsplanes haben die verkehrlichen Belange jedoch keinen Vorzug gegenüber anderen Belangen. Vielmehr wird auch zu prüfen sein, inwieweit der Verzicht auf eine Ein- bzw. auch Ausfahrt Leipziger Straße zu Belastungen in der Voßstraße und damit insbesondere für die dort angrenzenden Wohnnutzung und die Kindertagesstätte führen wird. Ob sich hieraus für den Bebauungsplan Änderungen ergeben, kann erst nach Vorlage aller Gutachten (Verkehr, Lärm, Lufthygiene) entschieden werden.

Stellungnahme

Inwieweit der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz als Ausgleich zur Überschreitung der zulässigen Obergrenzen herangezogen werden können, ist angesichts der Verlagerung des Konfliktes zwischen dem Kfz.-Erschließungsverkehr und dem Fußgängerverkehr auf benachbarte - aus Verkehrssicherheitsgründen kritischere - Bereiche fragwürdig.

Abwägung

Die vorgetragene Argumentation kann nachvollzogen werden, da sich die günstige Situation im Platzbereich selbst nicht über das gesamte Plangebiet erstreckt. Der Anregung wird gefolgt und der Passus in der Begründung gestrichen. Auf das grundsätzliche Abwägungsgerüst bzgl. der Stellplätze hat die Streichung des Passus keine Auswirkung.

Stellungnahme

Bei der Darstellung der verkehrlichen Situation (Begründung Seite 55) sei neben der Möglichkeit eines weiteren Ausbaus von U-Bahn und S-Bahn der Vollständigkeit halber auch die Straßenbahnplanung zu erwähnen. Es wird um entsprechende Überarbeitung der Planunterlagen gebeten.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.

Landesdenkmalamt

Stellungnahme

Es wird gebeten, unter 3.2.2.7, zweiter Absatz, Reihe 2 hinter Plangebiet die Wörter „in unmittelbarer Umgebung“ einzufügen.

Abwägung

Eine Ergänzung der Begründung ist entbehrlich, da mit der in der Begründung gewählten Formulierung „Direkt angrenzend an das Plangebiet...“ die räumlich Nähe des Denkmals hinreichend dokumentiert wird.

Stellungnahme

Es wird gebeten, folgenden Hinweis der Archäologischen Bodendenkmalpflege einzufügen: „Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege weist vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), [... zuletzt geändert durch] Art. II des Gesetzes vom 14.12.2005 (GVBl. S. 754) wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen hat. Das Landesdenkmalamt empfiehlt daher, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen im Bereich des Planungsgebietes mit seinem Wirkungskreis B-Plan I-15b, dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. dreißig Werktage) das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden.“

Diese inhaltlichen Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes I-15b seien geboten, um einerseits denkmalpflegerische Belange zu sichern und andererseits die an künftigen Planungen Beteiligten und die Durchführung frühzeitig von den möglicherweise erforderlichen Untersuchungen in Kenntnis zu setzen und einen rechtszeitigen Baubeginn nicht unter dem Aspekt der zu wahren den denkmalpflegerischen Belange zu verzögern.

Abwägung

Der Hinweis wird in der Begründung (Umweltbericht) ergänzt.

Stellungnahme

Es wird gebeten, den Denkmalbehörden Berlins (LDA und untere Denkmalschutzbehörde) rechtzeitig vorher den Baubeginn des Vorhabens mitzuteilen wegen der Betroffenheit für das Baudenkmal Voßstraße 33.

Abwägung

Eine Information der Denkmalbehörden erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, d.h. in zeitlicher Nähe zum Baubeginn. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Stellungnahme ohne Belang.

Stellungnahme

Es wird gebeten, auf unter „Rechtsgrundlagen“ bzw. unter „Fachgesetze“ das Denkmalschutzgesetz Berlin aufzuführen.

Abwägung

Das Denkmalschutzgesetz ist keine Rechtsgrundlage für die Festsetzungen, die der Bebauungsplan trifft. Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt. Im Umweltbericht ist das Denkmalschutzgesetz unter Kapitel 3.1.2 als einschlägiges Fachgesetz benannt.

BVG zentrale LeitungsverwaltungStellungnahme

Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen. Die BVG gehe davon aus, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien der BVG während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird gebeten, dass seitens des Vorhabenträgers bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit Herrn Kruse unter der Tel. Nr.:256 29136 anzuberaumen.

Abwägung

Arbeiten im öffentlichen Straßenland sind nicht vorgesehen. Sollten dennoch Maßnahmen erforderlich werden, die Umleitungen nach sich ziehen würden, wird der Vorhabenträger diese entsprechend dem Hinweis beantragen. Für den Bebauungsplan hat diese Stellungnahme keine Relevanz.

Stellungnahme

Bei einer Bebauung sei zu berücksichtigen, dass sich im Plangebiet die (im B-Plan bereits dargestellte) planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U2 befinde.

Der Betrieb der U-Bahn dürfe durch Bauarbeiten nicht gestört werden. Es dürften keine ständigen Lasten in das Tunnelbauwerk eingeleitet werden. Bei Nachbarbebauungen sei ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

Mögliche Einflüsse auf die Tunnelanlagen seien nachzuweisen und mit der BVG abzustimmen.

Abwägung

Die U-Bahn wurde nachrichtlich übernommen, die textliche Festsetzung berücksichtigt die U-Bahn ebenfalls. Durch die vorgesehene Konstruktion der Einhausung der U-Bahn wird ausgeschlossen, dass ständige Lasten in das Tunnelbauwerk eingeleitet werden. Zur Berücksichtigung der Belange, die sich aus dem Vorhandensein der U-Bahntrasse innerhalb des Grundstückes ergeben, wird der Vorhabenträger mit der BVG einen bilateralen Vertrag abschließen. Zudem ist in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 vorgegeben, dass die Flächen der planfestgestellten U-Bahntrasse von einer Unterbauung ausgenommen sind. Zur zusätzlichen Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung ergänzt: sofern die Belange„und des Betreibers der U-Bahnanlagen“. Eine abschließende Abstimmung der baulichen Maßnahmen im Umfeld des Tunnelbauwerks erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Stellungnahme

Schallimmissionen und Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb könnten nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung

Der Bebauungsplan reagiert auf die Vorbelastung mit Erschütterungen durch die U-Bahnanlagen, indem er durch die textliche Festsetzung Nr. 11 die schwingungstechnische Abkopplung der Gebäude gewährleistet.

Die Lärmbelastung durch die U-Bahnanlage wird in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau

Stellungnahme

Gemäß den beiliegenden Anlagen befänden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Leipziger Straße, der Voßstraße sowie am Leipziger Platz Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Abwägung

Die Einschränkungen hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge sind nicht spezifiziert oder quantifiziert. Bei der weiteren Projektplanung wird zu prüfen sein, inwieweit Regenrückhaltebecken zur Verzögerung des Abflusses von Regenwasser in die Kanalisation realisiert werden können. Auch die Dachbegrünung wirkt verzögernd auf den Regenabfluss. Die Hinweise zielen nicht auf das Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung.

Stellungnahme

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegende Trinkwasserleitung DN 150 kann aus hydraulischer Sicht aufgegeben werden. Wir weisen jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung für die auf der Nordseite des Leipziger Platzes gelegenen Grundstücke nur über den vor Ort liegenden Endstrang DN 200 erfolgen kann.

Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen im Plangebiet nicht vorgesehen.

Abwägung

Die beschriebenen und den beigefügten Anlagen zu entnehmenden Leitungen der Wasserver- und Entsorgung befinden sich mit Ausnahme der Leitung DN 150 im öffentlichen Straßenland. Da die genannte Leitung aufgegeben werden kann, besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf, d.h. planungsrechtlich vorbereitete Leitungsrechte für die Wasserver- und Entsorgung werden nicht erforderlich.

Bundesnetzagentur

Stellungnahme

Die BNetzA teile gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibe sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA könne aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit würden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunk-

betreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen könne die BNetzA jedoch nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüfe die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können).

Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen könnten deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem sei die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes könnten diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

Auf der Grundlage der übermittelten Angaben sei eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt worden, dabei sei davon ausgegangen worden, dass sich die Planungsfläche innerhalb eines Planquadrats mit folgenden geografischen Koordinaten (NW- und SO-Wert) befindet: Bereich Berlin-Mitte, Leipziger Platz, Voßstraße 13° 22' 42" O / 52° 30' 41" N; 13° 23' 00" O / 52° 30' 34" N

In diesem Koordinatenbereich seien zz. 29 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb.

Abwägung

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen. Dies wird bei der Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes erfolgen, indem die Betreiber über die Planung des Vorhabens informiert werden.

Durch die Information der Betreiber über die Planungen haben diese die Möglichkeit, auf die Planungen zu reagieren.

Stellungnahme

Bei den Untersuchungen seien Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt worden.

Abwägung

Die Wehrbereichsverwaltung Ost wurde direkt beteiligt und teilte mit, dass Belange der Bundeswehr und somit auch Richtfunkstrecken für militärische Belange nicht betroffen sind.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme

Beurteilung:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des LEP eV in dem in Ziel 4.2.4 LEP eV genannten und in Ziel 1.1 FNP Berlin räumlich konkretisierten städtischen Zentrum/Zentrumsbereich Mitte. Der Entwurf des Bebauungsplanes unterstützt Ziel 1.0.1 LEP eV, den Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und Ziel 1.1 FNP Berlin. Die Festlegungskarte 1 des Entwurfes des LEP B-B stellt

das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig sein soll. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV verbindlich.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen und geht positiv in die Abwägung der Grundzüge der Planung ein.

Stellungnahme

Über die raumordnerische Bewertung hinausgehende Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen, können nicht gegeben werden, da für das Plangebiet bisher keine raumordnerische Umweltprüfung, z.B. in einem vorlaufenden Raumordnungsverfahren, durchgeführt worden ist.

Abwägung

Die Stellungnahme zeigt, dass eine „Abschichtung“ nicht möglich ist. Die Umweltprüfung wird daher vollständig im Rahmen des Umweltberichtes im Bebauungsplanverfahren durchzuführen sein.

Stellungnahme

Hinweise:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Planes an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Darüber hinaus ist eine erneute Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung durchzuführen, wenn sich nach der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung das Aufstellungsverfahren erheblich verzögert oder sich die Planinhalte wesentlich geändert haben.

Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut beteiligt werden, um dann endgültig die „Anpassung des Planes an die Ziele der Raumordnung festzustellen“. Danach wird sie direkt in die Abwägung zur Kerngebietsausweisung aufgenommen.

IHK Berlin

Stellungnahme

Die IHK begrüßt die Intention des Bebauungsplanentwurfes, verbindliches Baurecht für Gebäude mit Kerngebietsnutzungen zwischen dem Leipziger Platz, der Leipziger Straße und der Voßstraße zu schaffen.

Der Standort gehöre zum Zentrumsbereich der Historischen Mitte Berlins, die durch die Entwicklung dieses Standortes weiter gestärkt werden werde. Daher beanstande die IHK weder die Art noch gegen das Maß der intendierten baulichen Nutzung.

Abwägung

Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der Planungsziele an diesem Standort.

Stellungnahme

Die Begrenzung der Stellplatzanzahl auf einen Stellplatz pro 27 m² Baugrundstücksfläche halte man jedoch für unnötig, nachdem an anderer Stelle eine ausschließlich unterirdische Unterbringung der Stellplätze festgesetzt sei. Diese Begrenzung könne den Parkdruck im Umfeld weiter erhöhen, der zu Parksuchverkehr statt Verkehrsberuhigung insbesondere im angrenzenden Wohngebiet führe.

Abwägung

Die Frage der oberirdischen oder unterirdischen Unterbringung von Stellplätzen hat keinen Einfluss auf die Erzeugung von Ziel- und Quellverkehren. Die Abwägung zur Begrenzung der Stellplatzanzahl auf einen pro 27m² Grundstücksfläche wurde bereits im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes II-B5 für alle Grundstücke in seinem Geltungsbereich getroffen. Dies galt auch für die Vorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne I-165 und I-164. Die Praxis hat gezeigt, dass die dort aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben/Beschränkung entstandenen Stellplatzangebote nur zu einem Bruchteil ausgelastet sind, so dass von einem Parkdruck im Gebiet nicht die Rede sein kann. Vielmehr sind Stellplatzreserven vorhanden.

Im Übrigen unterliegt die nähere Umgebung insbesondere auch die Voßstraße der Parkraumbewirtschaftung (Parken nur mit kostenpflichtigem Parkschein oder Bewohnerausweis), so dass dieses Gebiet nur bedingt für den Parksuchverkehr interessant ist.

Im Übrigen würde bei Wegfall der textlichen Festsetzung die zukünftige Stellplatzobergrenzen-Verordnung zum Tragen kommen, die voraussichtlich weniger Stellplätze zuließe, als dies durch den Bebauungsplan ermöglicht wird.

Auch im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan II-B5 beibehalten.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u Co.KG NBB IVStellungnahme

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI) wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB) beauftragt, die Leitungsanfrage zu prüfen und handele namens Vollmacht der NBB. Die NBB handele namens und u.a. im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, ob die WGI/GASAG ein Leitungsrecht für erforderlich hält. Da weder Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes vorhanden noch Planungen beabsichtigt sind, ergibt sich für den Bebauungsplan I-15b kein Regelungsbedarf. Die Aussage deckt sich nicht mit dem beigefügten Plan, ist aber korrekt. Die Gasleitung liegt im öffentlichen Straßenland außerhalb des Geltungsbereiches und hat somit für das hier in Rede stehende Verfahren keine Relevanz.

VattenfallStellungnahme

Die vorliegende Begründung zum o.g. Bebauungsplan sei auf die Belange der Wärme Berlin geprüft worden.

Für die Erfüllung des Versorgungsrechtes mit Wärme und Kälte am Potsdamer Platz sei die Verlegung von Fernwärme- sowie Fernkältetrassen und Begleitkabeln im Planungsgebiet erforderlich.

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches, 3. Abschnitt, § 9 Abs. 1 Nr. 23 sowie der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV vom 16. November 2001) werde gebeten, die nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

„Die Energieversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO₂-Emissionen gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.“

Das Leitungsrecht für diese Trassen sei im Punkt 4.2.7 Technische Infrastruktur / Leistungsrecht des Bebauungsplanes festgelegt.

Abwägung

Das Erfordernis zur Berücksichtigung der Ausführungen zum Einsatz von Primärenergie ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erkennbar.

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Kabelanlagen sowie eine Mittelspannungstrasse und eine Lichtwellenleitung der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Die Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssten gesichert werden. Zwei Pläne mit gekennzeichneten Anlagen seien dem Schreiben beigelegt (Trassierung im Bereich der öffentlichen Durchwegung).

Im Bereich der geplanten Bebauung seien umfangreiche Regulierungsmaßnahmen erforderlich:

- Kabeltrasse zwischen Leipziger Platz und Voßstraße (9x MS-Kabel)Achtung: u.a. Sicherheitsversorgung für den Potsdamer Platz
- NS-Verbindungskabel zwischen der Leipziger Straße und der Voßstraße (2 x NS-Kabel)

Beide Trassen müssten in die vorhergesehene Trassierung im Bereich der öffentlichen Durchwegung zwischen Leipziger und Voßstraße – eingeordnet werden. Die Trasse sei zu sichern. Diese Netzkabel würden auch für die spätere Versorgung der geplanten Bebauung benötigt.

Weitere Anlagen seien ebenfalls geplant, jedoch sei die Planung hierfür noch nicht abgeschlossen (Versorgung der Neubebauung). Somit könnte Vattenfall zurzeit über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung keine Aussage treffen.

Abwägung

Für die zukünftige Leitungstrasse innerhalb der öffentlichen Durchwegung ist gegenwärtig ein Leitungsrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 vorbereitet, so dass der Bebauungsplan den geäußerten Anforderungen bereits entsprochen hat. Weiterer Handlungsbedarf ist für den Bebauungsplan nicht erkennbar.

Bezirksamt Mitte, LUV Planen und Genehmigen, FB StadtplanungStellungnahme

Grundsätzlich bestünden seitens des Fachbereiches keine Bedenken, das Ergebnis des vom Eigentümer unter Beteiligung des Landes Berlin durchgeführten Gutachterverfahrens in dem Bebauungsplan umzusetzen, jedoch sollten zwei Punkte geprüft werden.

Unter textlicher Festsetzung 4.1.1 dritter Anstrich solle ein Zurücktreten hinter die Baugrenze um bis zu 12 m im 1. – 4. Vollgeschoß möglich sein. Mit der Baugrenze sei ein Zurücktreten grundsätzlich möglich. Es wird gefragt ob es dieser Festsetzung überhaupt bedürfe, was darüber möglich sei und ob die Tiefe von 12 m richtig sei?

Abwägung

Der Hinweis ist richtig, es handelt sich um einen Irrtum. Der dritte Anstrich in der textlichen Festsetzung 4.1.1 wird gelöscht.

Stellungnahme

Im Bebauungsplan I-15a sei auf den Grundstücken Leipziger Str. 128 und Voßstraße 32 zwingend ein Hof vorgesehen. Dieser Hof solle nach der Planung eine Bebauung mit einer Brandwand in einer Höhe von 61 m über NHN, d.h. 26 m Höhe erhalten. Dies sei nicht nur rücksichtslos gegenüber den Nachbarn, sondern auch städtebaulich nach Einschätzung des Fachbereiches unverträglich.

Derartige städtebauliche Missstände, die man in den dicht bebauten Altbauquartieren fände, sollten bei städtebaulichen Planungen unserer Zeit nicht möglich sein. An eine Brandwand müsse angebaut werden können oder es sei eine Fassade mit einem entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze zu planen. Verträglich wäre gerade noch eine zweigeschossige Grenzbebauung, aber ab dem 3. Vollgeschoss solle auf den Hof reagiert werden.

Abwägung

Der Forderung wird durch eine ab dem 3. Vollgeschoss gegenüber der Grundstücksgrenze zurücktretenden Baugrenze in dem zum genannten Hof orientierten Bereich entsprochen. Eine Anpassung der Baugrenze in den ersten drei Vollgeschossen erfolgt auf Grund der damit verbundenen Einschränkungen der nutzbaren Geschossflächen östlich der Passage nicht, da es städtebauliches Ziel ist, beiderseits der Passage attraktive, d.h. hinreichend große Einzelhandelsflächen und damit eine Belebung der Passage zu ermöglichen.

Bezirksamt Mitte, LUV Planen und Genehmigen, FB DenkmalschutzStellungnahme

Der Fachbereich Denkmalschutz (untere Denkmalschutzbehörde) sei zwar kein Träger öffentlicher Belange (sondern das Landesdenkmalamt), jedoch nehme man dennoch wie folgt Stellung:

Unter 3.2.2.7 werden die Denkmale der unmittelbaren Umgebung benannt; dabei solle der Begriff „Umweltzustand“, der irreführend bzw. falsch sei, durch „Umgebende Kulturgüter“ oder „Kulturgüter in unmittelbarer Umgebung“ ersetzt werden.

Abwägung

Die Ersetzung des Begriffs "Derzeitiger Umweltzustand" durch "Umgebene Kulturgüter" wäre systematisch falsch, da jedes Kapitel des Umweltberichtes mit dem Abschnitt "Derzeitiger Umweltzustand" und Prognose bei Durchführung der Planung" aufgebaut ist. Davon soll beim Kapitel Kultur- und Sachgüter nicht abgewichen werden. Der "derzeitige Umweltzustand" bezieht auch immer

- in Abhängigkeit zum Wirkungsbereich des Vorhabens - die Umgebung und damit die „Kulturgüter in unmittelbaren Umgebung“ mit ein, so dass der der Stellungnahme zugrunde liegende Intention entsprochen wird, auch wenn die Überschrift im Umweltbericht nicht geändert wird.

Die Überschrift "Umgebene Kulturgüter" schließt dem gegenüber eine Betrachtung des eigentlichen Plangebiets von vornherein aus, Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Stellungnahme

Inhaltlich wesentlich sei jedoch der Umgang mit dem Baudenkmal Voßstraße 33 unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches: Die „Rücksicht“ auf das o.g. Baudenkmal durch einen 4,5 m breiten Bereich mit einer Reduzierung der Oberkante auf 57,7 m über NHN sei völlig unzureichend. Bereits die zu erwartende Traufkante von rund 23 m überrage das Denkmal an der Straßenfront deutlich. Durch die zu gering bemessene Absenkung der Höhe des Neubaus auf einen lediglich 4,5 m breiten Abschnitt entstehe ein für das Denkmal unzureichender Höhenvorsprung.

Statt 4,5 m müsse mindestens das benachbarte Segment von 12,5 m Breite hinzugenommen werden, um mit dann insgesamt 17 m eine eher typische historische Parzellenbreite westlich des Denkmals zu erreichen.

Darüber hinaus solle dieser 4,5 m plus 12,5 m breite Abschnitt anstelle einer Baugrenze eine Baulinie erhalten, um den direkten baulichen Anschluss an das Denkmal tatsächlich zu gewährleisten (Jeder wie auch immer ansonsten möglicherweise entstehende Rücksprung würde sich auf die Voßstraße 33 in erheblichem Maße negativ auswirken.)

Abwägung

Die Stellungnahme ist in ihrem Tenor nachvollziehbar. Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehenen Festsetzungen im räumlichen Anschluss an das Denkmal Voßstraße 33 orientierten sich vorrangig am Wettbewerbsergebnis. Zur Berücksichtigung der vorgetragenen Belange des Denkmalschutzes ist eine Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption erfolgt.

Zwischen dem Baudenkmal Voßstraße 33 und dem Gebäudeteil mit einer festgesetzten Oberkante von 71,0 m werden nunmehr eine Traufkante von 56,5 m und eine Oberkante von 61,0 m festgesetzt. Dadurch erfolgt eine Bezugnahme auf die Traufkante (54,85 m) und die Oberkante (60,97 m) des Gebäudes Voßstraße 33. Eine Aufnahme der Traufkante des Baudenkmals ist städtebaulich nicht erforderlich und würde einen Verzicht auf ein Vollgeschoss erfordern. Zudem ist eine exakte Bezugnahme auf die Traufhöhe auch aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zwingend, da die aktuelle Traufe in Folge eines Abrisses des obersten Geschosses in der dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts erfolgte und mithin nicht dem Originalzustandes des Gebäudes und der Trauflinie in der Voßstraße entspricht.

Der vorgetragenen Anregung, eine Baulinie an der Voßstraße festzusetzen wird nicht gefolgt, da dies die Projektgestaltung des Neubauvorhabens in einem stärkeren Maße reglementieren würde, als dies in der Abwägung für den östlich an das Baudenkmal angrenzenden Bereich (Bebauungsplan I-15a) erfolgt ist. Es gibt kein städtebauliches Erfordernis, den westlichen Anschluss anders festzusetzen als den östlichen.

Bezirksamt Mitte, LUV Umwelt und Natur, FB NaturStellungnahme

Fläche mit Bindung zum Anpflanzen – textliche Festsetzung 10.1

Die vorgesehene Reduzierung der Erdschicht von ehemals 80 cm (B-Planentwurf I -15) auf 40 cm für die mit Pflanzbindungen ausgewiesene Blockinnenfläche sei - gerade jetzt, da eine Gestaltung dieser Fläche verfolgt werde, die eine Bodenüberdeckung von mehr als 40 cm erfordert - nicht nachvollziehbar. Dem entgegen stünden die klimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche und ihre Nutzungsfunktion als Erholungsfläche.

Aufgrund dieser Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan, die eine Minderung der negativen Folgen bei Realisierung der Baumpflanzungen darlegten, sei es unverständlich, weshalb einerseits im Gesamtkonzept begründete Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße zugelassen würden, andererseits aber nicht die ebenso zum verfolgten Gesamtkonzept gehörende Gestaltung der Fläche zum Anpflanzen durch eine die notwendige Erdschicht fordernde textliche Festsetzung gesichert werde.

Auch wenn die Pflanzung größerer Gehölze bei entsprechend hohem Bodenauftrag nicht ausgeschlossen werde, signalisiere die vorgesehene Mindesthöhe von nur 40 cm, dass diese Bepflanzungsqualitäten nicht erforderlich seien. Insbesondere im Hinblick auf die Erholungsnutzung sollten die Bedingungen für eine standortgerechte Anpflanzung, die Aufenthaltsqualität ermögliche, im Bebauungsplan gesichert werden.

Es wird deshalb angeregt, das Maß der erforderlichen Erdschicht (für die mit Bäumen zu gestaltenden Bereiche) der 'Fläche zum Anpflanzen' wieder auf 80 cm zu erhöhen.

Abwägung

Der Begründungstext einschließlich Umweltbericht ist korrekt wiedergegeben.

Das Projekt ist weiterhin in der Detailplanung und wird auch hinsichtlich der Hofbegrünung weiteren Umplanungen unterliegen. Dies betrifft z.B. das Höhenniveau des Innenhofes. Von daher ist eine Konkretisierung der Begrünung nicht möglich. Im Gegenteil hat der Plangeber beschlossen, auf die zunächst beabsichtigte Pflanzbindung ganz zu verzichten, da im Rahmen der Eingriff-Ausgleichsbewertung, - wie bei allen Bebauungsplänen im Bereich des einfachen Bebauungsplanes II-B5 – der Nachweis eines Anteiles von 20% extensiver Dachbegrünung ausschlaggebend ist. Es ist korrekt, dass mit dem Verzicht auf die Festsetzung auch der zusätzliche Effekt der ausgleichenden Maßnahme/Begrünung im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO entfällt. Die Begründung wird entsprechend geändert. Die Schaffung des großzügigen Innenhofes, einer von den Immissionsbelastungen des Umfeldes freien „inneren Qualität“ bleibt jedoch weiterhin als ausgleichende Maßnahme bestehen. Auf die Grundzüge der Planung und ihr tragendes Abwägungsgerüst hat der Wegfall der Festsetzung zur Begrünung keine entscheidende Auswirkung.

Die Festlegung einer mächtigeren Erdschicht erübrigt sich von daher. Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Bezirksamt Mitte, LUV Umwelt und Natur, FB Umwelt

Stellungnahme

Teil Bodenschutz/Altlasten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sei im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 15333 in der Kategorie „schädliche Bodenveränderung“ erfasst.

Auf der Katasterfläche gäbe es folgende altlastenrelevante Nutzungen:

Nutzung	von	bis
Buchdruck	1850	1863
Chemikalienhandel	1882	1887
Fleckenreinig.-Anstalt	1882	1898
Gasapparate-Fabrik	1892	1900
Livre-Fabrik	1887	1904
Metallbearbeitung	1893	1904
Pianofabrik	1882	1887
Schuhfabrik	1882	1887
Steindruckerei	1873	1882
Wäschefabrik	1882	1893
Wäschefabrik	1887	1893
Ölfarbenfabrik	1882	1898

Außerdem seien bis 1945 durch Kriegseinwirkungen die vorhandenen Baulichkeiten zerstört worden.

Auf Grund von dem FB Umwelt vorliegenden Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2002 ergäben sich erhöhte Schadstoffgehalte, die zur Einstufung der Fläche führten. Eine genaue Gefährdungsabschätzung ließe sich mit diesen Untersuchungen nicht vornehmen. Außerdem seien aus umliegenden Flächen Grundwasserbelastungen vor allem mit PAK und teilweise Phenolen sowie Sulfat bekannt.

Da die Fläche komplett ausgehoben werden solle, sei nach dem jetzigen Stand, sofern keine leichtflüchtigen Stoffe sich im Grundwasser befänden, von keiner Oberflächenbelastung des Grundstücks nach Durchführung dieser Maßnahme auszugehen.

In diesem Zusammenhang sei es möglich, nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten, eine Befreiung der Fläche vom Altlastenverdacht vorzunehmen, wenn entsprechende Untersuchungsbefunde während der Baumaßnahme vorgelegt würden. Diese Untersuchungen seien mit dem FB Umwelt rechtzeitig abzustimmen.

Außerdem sei nicht auszuschließen, dass es bei der Tiefenenttrümmerung wegen des geringen Flurabstands zu Grundwasserbelastungen (z.B. Rückbau schwarzer Wannen) komme. Dies sei durch geeignete Maßnahmen zu verhindern und ggf. zu überwachen.

Im Rahmen der Beteiligung zur wasserrechtlichen Genehmigung für die Wasserhaltung der Baumaßnahme werde das Amt für Umwelt und Natur, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten, die notwendigen Auflagen erteilen, um eine

Verschleppung von Grundwasserbelastungen von der Fläche und benachbarten Flächen weitgehend auszuschließen.

Abwägung

Nach dem Stand der Planung ist der Bau von drei Untergeschossen vorgesehen, was in der Tat zum kompletten Bodenaushub und Entsorgung potentieller Altlasten führen wird.

Nach Durchführung dieser Maßnahme ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger das bezirkliche Umweltamt über den Abschluss der Arbeiten informiert, so dass es eine Befreiung vornehmen kann.

Die Stellungnahme impliziert die grundsätzliche Sanierbarkeit der Altlasten und die Vereinbarkeit der Ziele der Planung mit den Umweltbelangen. Der Altlastenverdacht stellt kein Planungshindernis dar, da den Zielen der Planung nicht entgegensteht.

Der Hinweis zielt auf die wasserrechtliche Genehmigung und nicht auf den Regelungsgehalt im Rahmen des Bebauungsplanes.

Fazit:

- Dem Hinweis von SenStadt IA und IB zur nachrichtlichen Übernahme der U-3 im Planbild wird ebenso gefolgt, wie dem Hinweis von SenStadt VII B zur Aufnahme eines Verweises in der Begründung auf die Straßenbahnplanung in der Leipziger Straße.
- Der Passus in der Begründung nachdem der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz als Ausgleich zur Überschreitung der zulässigen Obergrenzen herangezogen werden sollte, wird gestrichen.
- Die zukünftige Stellplatzobergrenzen –Verordnung wird in der Abwägung berücksichtigt werden.
- Die textliche Festsetzung, die die Unterbaubarkeit des Grundstücks regelt wird hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange ergänzt um den Zusatz „und des Betreibers der U-Bahnanlagen“.
- Ferner wurde dem Hinweis des Fachbereiches auf die nicht ausreichende Gebäudehöhenanpassung des Vorhabens an das Denkmal Voßstraße 33 entsprochen, indem nunmehr im westlich an das Vorderhaus angrenzend eine Traufhöhe von 56,5 m über NHN und eine Oberkante von 61,0 m über NHN festgesetzt wird.
- Der Empfehlung des Landesdenkmalamtes, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen indem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege das geplante Vorhaben anzuzeigen wird gefolgt. In der Begründung wird ein entsprechender Passus im Umweltbericht ergänzt.
- Dem Hinweis des Stadtplanungsamtes auf einen Fehler in der textlichen Festsetzung 4.1.1 wird gefolgt und der dritte Anstrich in dieser Festsetzung gestrichen.
- Es erfolgte zudem auf Anregung des Stadtplanungsamtes Mitte eine Überprüfung der Baukörperausweisung zu den angrenzenden Bau-

grundstücken Voßstraße 33 und Leipziger Straße 128, die zu einer teilweisen Rückstaffelung der Baugrenze sowie damit zusammenhängend Reduzierung der Gebäudehöhe auf 50 m ü NHN bzw. 58 m ü NHN führte.

- Ein Hinweis auf die potentiellen Einleitbeschränkungen von Regenwasser wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Mit der zwischenzeitlich getroffenen Entscheidung des Plangebers, auf die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen im Innenhof zu verzichten, musste die Begründung diesbezüglich angepasst werden. Es entfällt damit eine der ausgleichenden Maßnahme für die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch Begrünung des Innenhofes.

Die Senatsverwaltung Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 14. Juli 2008 die 29 Betreiber von Richtfunkstrecken über die Planung am Leipziger Platz informiert.

12 Änderungen im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Aufgrund der weiteren Projektkonkretisierung wurden weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Diese betreffen:

- Anpassung der baulichen Höhe der mit 61,0 m ü NHN festgesetzten Bereiche auf 62,5 m üNHN westlich der Passage,
- Berücksichtigung der Vordächer am Leipziger Platz mit einer Tiefe von 2,5 m und einer lichten Höhe von 3,0 durch Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.1.1,
- Wegfall der ehemaligen textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Geschossflächenberechnung in Nichtvollgeschossen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.1 zur Klarstellung, dass im 7 m Bereich auch den anderen Nutzungen zuzuordnende Treppenhäuser und Tiefgaragenausfahrten zulässig sind,
- Klarstellung in der textlichen Festsetzung Nr. 3.3, dass die durch das Passagendach in der Blockdurchwegung erzeugte Geschossfläche bei der Berechnung des Wohnanteils nicht zum Tragen kommt,
- Aufnahme einer Regelung zum Ausschluss von Einzelhandel unterhalb des 1. Untergeschosses,
- Transformation der Zulässigkeitsregelung für die Überdachung oberhalb einer Teilfläche der Durchwegung von einer Ausnahmeregelung in eine allgemeine Zulässigkeit durch zeichnerische Festsetzung und ergänzende neue textliche Festsetzung Nr. 5,
- Änderung der textlichen Festsetzungen 6.2.1 und 6.2.2 zu Dachaufbauten: Verzicht auf eine Beschränkung auf 15 m² pro Dachaufbau und ergänzende Gestaltungsvorschrift durch die Verpflichtung zur Einbau-

sung der Dachaufbauten mit Gitterrosten bzw. Metallabdeckungen,

- Zur Realisierung eines Hotels wird der 71,0 m hohe Gebäuderiegel westlich der Passage in südlicher Richtung verlängert und um 1,5 m verbreitert,
- Zur funktionalen Verbindung der Wohnungen an der Voßstraße mit dem Hotel (Hochhausscheibe) wird eine bauliche Verbindung (geplanter Wintergarten) zwischen dem 2. und 5. Obergeschoss, durch Anhebung der OK auf 58,0 m über NHN ermöglicht,
- Im Innenhof wird eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht und die Oberkante auf 51,0 m ü NHN angehoben,
- Aus funktionalen Gründen wird die Kranzbebauung an der Stelle, wo sie in den Innenhof hineinragt, um eine Eckausbildung erweitert,
- Die textliche Festsetzung zur Regelung der Höhenlage zulässiger Wohnungen an immissionsbelasteten Fassadenbereichen (ehemals Nr. 9) wird aufgrund gutachterlicher Empfehlungen um weitere Teilbereiche erweitert und trägt nunmehr die Nr.9.1,
- Eine textliche Festsetzung zum Immissionsschutz bei Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten wird aufgrund gutachterlicher Empfehlungen als Nr. 9.2 aufgenommen,
- Die textliche Festsetzung Nr. 8 zur Luftreinhaltung wird gemäß Rundschreiben SenStadt II C angepasst.

13 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 10.10.2008 sind insgesamt 22 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von drei Wochen aufgefordert. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt sowie für die jeweils zuständigen Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter die Gutachten der verkehrstechnischen Untersuchung, schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung sowie die Wirkungsanalyse Einzelhandel.

Abwägung

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 23 Einzelstellungnahmen ein. 6 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Von den eingegangenen Stellungnahmen äußerten die Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Referat IID, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -Abt.IE-, Berliner Feuerwehr, BSR- Immobilienmanagement, BVG Zentrale Leitungsverwaltung, BWB, Landesamt für Arbeitsschutz), dass sie keine Bedenken bzw. Einwände hätten, dass ihre Belange nicht berührt seien oder dass sie die Planung unterstützten.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz,
Referat II**

Stellungnahme

Im Hinblick auf die fachlichen Hinweise zur Niederschlagsentwässerung und zum Tiefbau (Grundwasserbenutzung) werde auf die Stellungnahme vom 17.06.2008 verwiesen.

Abwägung

Inzwischen hat die Projektentwicklung gezeigt, dass unterirdische Flächen zur Anlage von Zisternen nicht bereit gestellt werden können. Vorgesehen ist aber der Bau von Regenwasserspeichern. Das aufgefangene Regenwasser soll als Nutzwasser (etwa zur WC-Spülung) verwendet und nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden. Eine entsprechende Vereinbarung bleibt dem Eigentümer überlassen. Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz,
Referat VIII D**

Stellungnahme

Verkehrsdaten

Die für die Prognosefälle verwendeten Verkehrsdaten wiesen ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen für die Leipziger Straße aus als im Istzustand. Dies sei vorrangig auf die Entlastungswirkung der Axel-Springer Straße zurückzuführen, deren Ausbau/Durchbindung zur Grunerstraße sei derzeit aber noch nicht planungsrechtlich gesichert.

Abwägung

Die zugrunde gelegten Prognosedaten sind die von der zuständigen Fachbehörde herausgegebenen Daten, die somit für die gutachterliche Arbeit ausschlaggebend sind. Sie gelten unabhängig von noch durchzuführenden Planungsverfahren nach Fachplanungsrecht. Der Prognosehorizont ist das Jahr 2015.

Stellungnahme

In den Gutachten werde mehrmals auf die relativ geringe Verkehrszunahme verwiesen, die durch das Planvorhaben ausgelöst wird. Es würden aber Zunahmen von bis zu ca. 3.000 Kfz/24-h im DTV ausgewiesen. Diese Zunahme durch ein einzelnes Vorhaben sei aus Sicht der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz eher als hoch einzustufen. Zudem sei festzustellen, dass eine Verkehrszunahme nicht der im Stadtentwicklungsplan Verkehr geäußerten Zielsetzung einer verkehrlichen und in Verbindung damit auch umweltseitigen Entlastung des Innenstadtbereiches entspricht.

Abwägung

Die Aussage zur Verkehrszunahme bezog sich auf die verkehrstechnische Betrachtung, die insgesamt als nicht gravierend eingeschätzt wurde insbesondere in der Leipziger Straße. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist dies jedoch zu relativieren. In der Abwägung werden die angesprochenen Ausführungen präzisiert.

Stellungnahme

Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung des Akustik-Labors Berlin sei aus Sicht der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz sachgerecht ausgeführt worden.

Auf S. 14 werde auf Umrechnungsfaktoren der DTVWT in die DTV verwiesen, die bei SenGesUmV III D im Zusammenhang mit den 1998er Zählzeiten verwendet wurden. Für die Zählung 2005 habe SenStadt VLB C 3 davon etwas abweichende Faktoren zur Verfügung gestellt. Eine qualitativ andere Aussage des Gutachtens sei bei Verwendung der bei III D vorhandenen Umrechnungsfaktoren nicht zu erwarten.

Abwägung

Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Überarbeitungsbedarf.

Stellungnahme

Es werde davon ausgegangen, dass die Verwendung der Umrechnungsfaktoren für die Verkehrsmengen mit SenStadt VLB bzw. SenStadt VII A abgestimmt sei sowie die Anzahl der Kfz-Stellplätze und Stellplatzwechsel abgestimmten Planungen entnommen worden sei.

Abwägung

Die zuständigen Fachbehörden waren in die Bearbeitung eingebunden. Die Umrechnungsfaktoren wurden in diesem Zusammenhang nicht angezweifelt. Die Begründung der maximalen Anzahl der Stellplätze ist bereits Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes II-B5 und soll beibehalten werden.

Stellungnahme

Durch Umsetzung des Planvorhabens entstünden Gebäudefronten, an denen die Schwellwerte der Lärmaktionsplanung (§ 47d BImSchG) im Ballungsraum Berlin überschritten werden – Dies gelte insbesondere für die Gebäudefront auf der Nordseite der Leipziger Straße mit Überschreitungen der Schwellwerte der Stufe 1 (70/60 dB(A) tags/nachts) und für die Südseite Voßstraße mit Überschreitungen der Stufe 2 (mittelfristig 65/55 dB(A) tags/nachts) des Lärmaktionsplanes. Die Schwellwerte seien an den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung und Empfehlungen des Gutachtens des Sachverständigenrats für Umwelt orientiert. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung sei dabei die Umgebungslärmbelastung zu betrachten und nicht allein die Innenraumsituation. Diese Überschreitungen lösten eine Verpflichtung zum Aufstellen von Lärmaktionsplänen aus.

Abwägung

Die Feststellung, dass durch Umsetzung des Planvorhabens Gebäudefronten entstehen, an denen die Schwellwerte der Lärmaktionsplanung (§ 47d BImSchG) im Ballungsraum Berlin überschritten werden, ist zwar korrekt, kann aber in der Abwägung nicht dazu führen, dass an dieser Stelle ein zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger gemeinsam entwickelter und deziert gewünschter Städtebau nicht realisiert werden kann. Vielmehr wird in der Abwägung dem auf der Basis des gemeinsam vom Vorhabenträger und dem Land Berlin entschiedenen Wettbewerbsergebnisses das Primat des Städtebaus über die Berücksichtigung der vorgetragenen Umweltbelange eingeräumt.

Stellungnahme

Auch wenn sich durch entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile im Innenraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen ließen, so sei doch die Aufenthaltsqualität im Freien stark beeinträchtigt. Im Rahmen der städtebaulichen Planung solle die Schaffung zusätzlicher Konfliktsituationen vermieden werden.

Abwägung

Die Aufenthaltsqualität im Freien ist differenziert zu sehen. Gegenwärtig verfügt das Plangebiet – abgesehen von temporären Nutzungen – über gar keine

Aufenthaltsqualität, so dass zukünftig keine jetzt vorhandenen Qualitäten beeinträchtigt werden. In den Arkaden entlang der Leipziger Straße wird zukünftig die Aufenthaltsqualität in der Tat nur gering sein. Demgegenüber wird aber durch die Durchwegung/Passage eine Aufenthaltsqualität erstmalig geschaffen. In dieser Passage sind im Abstand von ca. 40 m zur Leipziger Straße vergleichsweise niedrige Beurteilungspegel von tags kleiner 60 dB(A) zu verzeichnen, so dass hier eine neue Aufenthaltsqualität entsteht. Im Übrigen ist immissionsschutzrechtlich die Aufenthaltsqualität von Verkehrsflächen ohne Belang und in der Abwägung, wenn überhaupt, dann nur von sehr geringem Stellenwert.

Stellungnahme

Um bei einer Planfestsetzung zumindest die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werde empfohlen, die im Gutachten auf S. 61 und 62 unter den Punkten 1 und 2 sowie 5 bis 9 gegebenen Empfehlungen und Hinweise zu den auf S. 66 vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen hinzuzufügen.

Abwägung

Die gutachterlichen Empfehlungen und Hinweise können nur zum geringen Teil planungsrechtlich verankert werden. Eine Umsetzung durch Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen ist bei den Punkten 1, 5 und 7 mangels Rechtsgrundlage gar nicht möglich. In Bezug auf Punkt 8 ist seit der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung in die Bauordnung für Berlin und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 2007 die Berücksichtigung der Anforderungen an die Schalldämmung Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Eine Nichtfestsetzung folgt insofern dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Die Punkte 7 und 8 werden demzufolge Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Dem Hinweis, Punkt 2 als Festsetzung aufzunehmen, wird gefolgt.

Punkt 6 wird mit Bezug auf den Wegfall der straßenseitigen Anlieferung und auf die textliche Festsetzung 3.2 (allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im übrigen Kerngebiet - hier entlang der Voßstraße – nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses) nicht als Festsetzung aufgenommen.

Punkt 9 wurde sinngemäß für die planungsrechtlich (ohnein erst ab drittem Vollgeschoss) zulässigen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten als textliche Festsetzung 9.2 bereits formuliert. Der Empfehlung einer Ausdehnung der Festsetzung 9.2 auf weitere, gemäß DIN 4109 schutzwürdige Räume wird nicht gefolgt, da eine konkrete Lüftungsplanung erst bei Vorliegen einer verfestigten Raumplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen kann und mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer zentralen Be- und Entlüftung mit Zuluftansaugung und Abluftfortleitung über Dach ausgegangen werden kann. Falls nötig, können Anforderungen an die Lüftung auch als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung formuliert werden.

Die Stellungnahme führt zu einer Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung von Punkt 2 der Empfehlungen und Hinweise, d. h. Verpflichtung zur schallabsorbierenden Verkleidung von Wänden und Decken der eingehausten Tiefgaragenrampen auf der Grundlage von § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB (Festsetzung von zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG).

Stellungnahme

Die Umsetzung der auf S. 61 des Gutachtens unter 3. und 4. angeführten straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen werde gleichfalls empfohlen, fällt jedoch in die Zuständigkeit von SenStadt VLB.

Abwägung

Die verkehrstechnische Überprüfung der Empfehlung hat ergeben, dass diese verkehrslenkende Maßnahme umgesetzt werden könnte. Wie bereits richtig dargestellt, gibt es hierfür im Rahmen der Bauleitplanung keine Regelungsmöglichkeit.

Stellungnahme**Lufthygienisches Gutachten**

Die Prognoserechnungen seien entsprechend dem Stand des Wissens durchgeführt worden.

Das Gutachten enthalte bezüglich der Belastungssituation unter den Kolonnaden allerdings nur einen Hinweis, dass hier erfahrungsgemäß keine höhere Luftschadstoffkonzentration zu erwarten sei, es fehle eine konkrete Begründung oder Literaturhinweis, worauf diese Einschätzung beruhe.

Abwägung

Das Strömungs- und Ausbreitungsmodell zur Bestimmung der Luftschadstoffkonzentrationen erlaubt nicht die Berechnung in durchströmten Körpern, wie sie Kolonnaden quasi darstellen. Bei den Berechnungen wird hilfsweise von geschlossenen Wänden ausgegangen. Die ermittelten Konzentrationen gelten somit vor den geschlossenen Wänden. Die Beurteilungspunkte liegen also dichter an der Emissionsquelle als die Bereiche unter den Kolonnaden. Bei freier Ausbreitung der Schadstoffe wären die Konzentrationen dort in jedem Fall niedriger. Da die offenen Kolonnaden zusätzliche Turbulenzen erzeugen, bildet sich vor den Öffnungsflächen der Kolonnaden eine geringere mittlere Konzentration aus, als sie vor geschlossenen Wandflächen auftreten würde. Dieser Effekt kann mit den derzeit verfügbaren Rechenmodellen nicht abgebildet werden.

Unter den Kolonnaden, die ein offenes System darstellen, das – je nach Windrichtung – von unterschiedlichen Seiten angeströmt und durchströmt wird, ist eine Anreicherung von Schadstoffen aus physikalischen Gründen nicht möglich.

Stellungnahme

Zu kritisieren sei ferner, dass die Ist-Situation 2008 nicht untersucht/dargestellt wurde, somit sei kein Vergleich zur heutigen Situation möglich.

Abwägung

Im Gutachten wurde als Vergleichsfall der Nullfall 2015 herangezogen, der die Entwicklung des vom Bauvorhaben unabhängigen Verkehrsaufkommens und die von der Senatsverwaltung prognostizierte Hintergrundbelastung 2015 berücksichtigt. Gemäß Verkehrsgutachten wird ohne Bauvorhaben von einem Rückgang der Verkehrsmenge auf der Leipziger Straße zwischen Leipziger Platz und Wilhelmstraße von ca. 45.200 Kfz/24 h werktags im Jahr 2005 auf ca. 37.800 Kfz/24 h werktags im Jahr 2015 ausgegangen. Die Hintergrundbelastung verringert sich im selben Zeitraum bei NO_x um 32 % und bei PM₁₀ um 6 %. Durch die Wahl des Nullfalls 2015 als Vergleichsfall lässt sich der Einfluss des Vorhabens (Planfall 2015) erheblich treffender darstellen, als bei Gegenüberstellung mit dem Istzustand.

Auf die explizite Darstellung der Luftschadstoffimmissionen im Istzustand wurde daher im Gutachten verzichtet.

Stellungnahme

Im Gutachten seien ausführlich die Grenzwerte der 22. BImSchV und der Geltungsbereich dargestellt. Daraus folge, dass eine Betrachtung der Immissions-situation in 15-20 m Höhe zwar informativ sein mag, aber für die Beurteilung entbehrlich sei. Zudem würden die Grenzwerte für die entsprechend der Verordnung definierten Punkte im Außenbereich gelten, ggf. also auch auf dem Bürgersteig; der im Gutachten mehrmals hergestellte Bezug zur Wohnnutzung – z. B. im Zusammenhang mit der Höhenbetrachtung – habe hier gleichfalls nur einen informativen Charakter.

Abwägung

Der hier angesprochene Außenbereich befindet sich auf privatem Grund und Boden und umfasst insbesondere die Arkaden in der Leipziger Straße. Diese geben zwar der Leipziger Straße eine städtebauliche Qualität und Homogenität, sind aber nicht als Aufenthaltsräume zum Verweilen konzipiert. Neben der städtebaulichen Qualität erfüllen sie in erster Linie eine verkehrliche Funktion, da sie den Gehwegbereich beherbergen, der auf öffentlichem Straßenland aufgrund der geringen und historisch abgeleiteten Straßenbreite der Leipziger Straße nicht bereit gestellt werden konnte. Demnach sind auch die Aufenthaltshäufigkeit und die Aufenthaltsdauer in den Arkaden zu berücksichtigen, die für das Gros der Nutzer gering sein wird.

Die Grenzwerte der 22. BImSchV gelten in Bereichen (Zitat 22. BImSchV), „in denen die höchsten Konzentrationen auftreten, denen die Bevölkerung wahrscheinlich direkt oder indirekt über einen Zeitraum ausgesetzt sein wird, der der Mittelungszeit des betreffenden Immissionsgrenzwertes Rechnung trägt.“.

Sie sind somit dort anzuwenden, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Dies gilt also nicht für Außenbereiche auf Bürgersteigen oder unter Kolonnaden, wo die Aufenthaltsdauer gering ist.

Die Aussage in Bezug auf die Prüfung der Immissionsbelastung der Wohnnutzung kann nicht nachvollzogen werden, da im Bebauungsplan im Sinne der Konfliktlösung zu prüfen war, ob die Ermöglichung einer Wohnnutzung ab der angesprochenen Höhe verantwortet werden kann. Zur Beurteilung der Immissionsbelastung der Wohnnutzung sind die Grenzwerte der 22. BImSchV als wissenschaftlich untermauerte Kennwerte zum Gesundheitsschutz sehr wohl anwendbar.

Stellungnahme

Hinsichtlich der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu verweisen, dass

1. die prognostizierte Stickstoffdioxidbelastung den Jahresgrenzwert nur knapp unterschreitet. Überschreitungen des Grenzwertes können aufgrund der bestehenden Prognoseunsicherheit insbesondere in Jahren mit – aus lufthygienischer Sicht ungünstigen – Wetterlagen nicht ausgeschlossen werden.
2. Der Vergleich Prognoseplanfall zu Prognosenullfall zeigt deutlich, dass die prognostizierten Überschreitungen für den Tagesgrenzwert Feinstaub PM-10 allein auf den Einfluss der geplanten Neubauten zurückzuführen sind.
3. Der Aussage des Gutachters, dass aktive Maßnahmen zur Verbesserung der Immissionssituation im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht realisierbar sind, ist nur bedingt richtig. Durch eine andere Gestaltung der Baukörper (offenere Bebauung, Abrücken von der Fahrbahn) wäre durchaus eine Verbesserung hinsichtlich der Immissionssituation erreichbar.

Abwägung

Zu 1. Die nur knappe Unterschreitung des Jahresgrenzwertes für NO₂ wird für räumlich eng begrenzte Bereiche nahe der Straßenbegrenzung prognostiziert. In den Bereichen, die für das längere Verweilen von Menschen vorgesehen sind, wird der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ sicher unterschritten.

Zu 2. Die Aussage ist korrekt.

Zu 3. Die Aussage des Gutachters wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass an der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes festgehalten werden soll. Insofern ist sie auch richtig. Wie eingangs dargelegt, wird in diesem Fall und an diesem prominenten Standort, für den eine ganz spezifische städtebauliche Ausprägung und Qualität erzielt werden soll, das Primat des Städtebaus - einschließlich der Wiederaufnahme der historischen Straßenflucht - über die genannten Umweltbelangen erhoben. Auch ist in die Abwägung einzustellen, dass es gerade die geschlossene Art der Bebauung ermöglicht, dass zum Innenbereich eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann. Eine offene Bebauung würde möglicherweise die lufthygienische Situation verbessern, aber schalltechnisch zu höheren Belastungen führen (keine lärmabgewandten Seiten). Auch ist in der Abwägung die Freihaltung der Durchwegung/Passage von einer Überbauung zu berücksichtigen, die bereits eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes darstellt. Eine weitere Einschränkung durch Abrücken der Baukörper von der Fahrbahn, wäre bei Berücksichtigung der privaten Belange, die ebenfalls in die Abwägung einzustellen sind, nicht begründbar.

Schließlich ist – wie auch in der Begründung ausgeführt – zu berücksichtigen, dass der Jahresgrenzwert eingehalten wird und es sich bei der Tagesgrenzwertüberschreitung um eine – gemessen an der Gesamtvorhaben- untergeordnete Fassadenstrecke von ca. 120 m handelt.

Stellungnahme

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Realisierung des Bauvorhabens die Luftschadstoffbelastung deutlich ansteigen wird und zudem Grenzwertüberschreitungen für den Tagesgrenzwert Feinstaub PM-10 verursacht werden. Entsprechend sollte dieser Konflikt bereits bei der Planfestsetzung gelöst werden.

Abwägung

Die Aussage ist korrekt. Der Konfliktlösungsansatz ist im Abschnitt II. 4.2.7.2 der Begründung dargelegt. Hierauf geht die Stellungnahme nicht ein.

Stellungnahme

Fazit: Durch die geplante Bebauung wird die Belastungssituation durch verkehrsverursachte Immissionen im B-Planbereich deutlich verschärft. Als kritisch sind insbesondere die durch die bauliche Verdichtung verursachte Grenzwertüberschreitung für den Tagesgrenzwert für Feinstaub PM-10 und die hohe Stickstoffdioxidbelastung im Bereich des Jahresgrenzwertes sowie die oberhalb der gesundheitlich relevanten Schwellwerte liegende Lärmbelastung einzustufen.

Abwägung

Es ist unstrittig, dass sich die Immissionsbelastung an der Leipziger Straße verschärft, allerdings nicht durch die auf das Vorhaben zurückzuführende Verkehrsbelastung, sondern durch den Umstand, dass eine durch Kriegseinwirkung und in den Folgejahren getroffenen politischen Entscheidungen entstandene Brachfläche im historischen Stadtkörper der barocken Stadterweiterung einer Nutzung zugeführt werden soll, die an die Vorkriegsnutzung anknüpft.

Dabei soll auch das historische Straßenprofil der Leipziger Straße wieder hergestellt werden. Basierend auf den Vorgaben des Senatsbeschlusses vom 10. Dezember 1991 sollte u.a. „bei der Dimensionierung bzw. Profilierung der Leipziger Straße ... von der Wiederherstellung des historischen Straßenraumprofils“ ausgegangen werden. Die diesbezügliche Abwägung ist bereits im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes II-B5 getroffen worden und im zeitlich nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan I-15a wiederholt worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a ist die bauliche Umsetzung entlang der Leipziger Straße und die Realisierung der historischen Bauflucht einschließlich der Arkadenführung bereits erfolgt.

Stellungnahme

Es ist zwar durch bauliche Maßnahmen möglich, die vorgesehenen Wohnbereiche durch technische Maßnahmen zu schützen, die Lärm- und Luftschadstoffbelastung im Planbereich der Leipziger Straße wird aber deutlich ansteigen; hierdurch ist eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität zu erwarten. Eine Überarbeitung der Bebauungsplanung ist daher aus Sicht des Immissionsschutzes dringend anzuraten.

Abwägung

Wie bereits dargelegt ist die Aussage dahingehend einzuschränken, dass keine gegenwärtig vorhandene Aufenthaltsqualität im Freien zukünftig beeinträchtigt wird.

Die Stellungnahme führt zur Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Regelung einer Schall absorbierenden Verkleidung der Wände und Decken der eingehausten Tiefgaragenrampen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung- Abt. I B –

Stellungnahme

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen:

Im Bebauungsplan sei eine Festsetzung aufzunehmen in der über eine geschossweise Festsetzung der Verkaufsflächen eine maximale mögliche Einzelhandelsfläche von 36.000 m² VKF geregelt werden soll. Alternativ sei auch eine verbindliche insolvenz sichere Begrenzung der Verkaufsfläche (Eigentümerwechsel) durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer, mit Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit möglich.

Abwägung

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Gebietstypik ist auch dadurch bestimmt, dass die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Kerngebieten sowie in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO allgemein zulässig ist. Eine Einzelhandelsbeschränkung durch einen städtebaulichen Vertrag stellt im Planungsgeschehen die Ausnahme dar. Im Kontext der Planung am Potsdamer und Leipziger Platz ist dies bisher nicht zum Tragen gekommen.

Eine geschossweise (vertikale) Gliederung des Plangebietes ist zwar rechtlich aufgrund der Ermächtigung im §1 Abs. 7 BauNVO möglich, bedarf aber der besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Diese ist kaum begründbar, da das Einzelhandelsgutachten im Ergebnis kein Erfordernis zur Einzelhandelsbegrenzung festgestellt hat und eine Begrenzung nur aus verkehrlichen Belangen empfohlen wurde. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Leistungsfä-

higkeit des umliegenden Straßennetzes einschließlich seiner Knotenpunkte ist es aber ohne Belang, in welchen Geschossen der Einzelhandel angeordnet ist.

Einer Anwendung der geschossweisen Gliederungsmöglichkeit steht zudem entgegen, dass die Durchmischung der Flächen in den unteren Geschossen des Vorhabens mit ergänzenden Nutzungen wie Restauration, Dienstleistungen etc. die keine Verkaufsflächen darstellen, keine geschossweise Gliederung ermöglicht. Um die geforderten 36.000 m² VKF in den einzelnen Geschossen festzulegen, müssten innerhalb der Ebenen diejenigen Flächen identifiziert werden, auf denen kein Verkauf stattfindet, um diese dann von der Zulässigkeit für Verkaufseinrichtungen auszunehmen. Dies ist jedoch mit Blick auf die langfristige Entwicklung des Warenhausstandortes weder sinnvoll noch praktikabel, da auf einer Fläche, auf der heute noch z.B. ein Gastronomiebetrieb geplant ist, in Zukunft ein Verkaufsraum entstehen könnte und umgekehrt. Dies bedeutet in der Abwägung, dass die wirtschaftliche Entwicklung des Einzelhandelsstandortes nicht durch Festlegungen so eingeschränkt werden darf, dass er langfristig auf geänderte Rahmenbedingungen nicht reagieren kann. Eine Festsetzung der für Einzelhandel maximal zulässigen Geschossfläche ist mangels Rechtsgrundlage im Kerngebiet nicht zulässig.

Von daher kann eine Beschränkung der Verkaufsfläche nur mittels eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Eine „insolvenz sichere“ zusätzliche Sicherung erfolgt in Form einer Baulast.

In die Abwägung ist ferner einzustellen, dass die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung das Vorhaben ohne Einschränkung befürworten bzw. die GL die Erfüllung der Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG sowie die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG bestätigt hat.

Die Vorgaben zum städtebaulichen Wettbewerb, den im März 2008 Kleihues + Kleihues für sich entscheiden konnte, beinhaltete bis zu 36.000 m² Einzelhandelsverkaufsflächen. Diese Größenordnung bildet auch weiterhin die Geschäftsgrundlage für den Bebauungsplan I-15b und wird nicht in Frage gestellt. Zur Berücksichtigung der landesentwicklungspolitischen Zielvorgabe des StEP Zentren wird die zulässige Verkaufsfläche auf 36.000m² in einem Vertrag festgeschrieben. Diese Begrenzung wird öffentlich rechtlich durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

Stellungnahme

Auf dem ehemaligen Wertheim-Areal am Leipziger Platz soll ein städtebauliches Ensemble mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Kultur- und Büronutzungen entstehen. Die vorgelegten Nutzungsparameter werden wie folgt dargestellt:

Gesamtgeschossfläche (oberirdisch)	: 89.000 m ²
davon Wohnanteil (Abzug ca. 30%)	: 26.700 m ²
Zwischensumme	: 62.300 m ²

Plus Nutzung 1. UG (2. + 3. UG Parken)	: 19.440 m ²
Maximale Geschossfläche (ohne Wohnen)	: 81.740 m ²
abzüglich Komplementärnutzungen (15%)	: 12.261 m ²
(Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur)	

Maximale Geschossfläche : 69.479 m²
 (ohne Wohn- u. Komplementärnutzungen)
 davon Verkaufsfläche (- 25%) : 52.100 m² (fiktive maximale VKF)

Das vorliegende Gutachten unterstellt eine weiträumige Ausstrahlungskraft des Standortes nur, wenn ein entsprechend attraktives Centerkonzept zum Tragen kommt (Alleinstellungsmerkmal/ Tourismus).

Der ehemalige Wertheimstandort ist Bestandteil des Zentrumsbereiches „Historische Mitte“. Er hat hervorragende Standortqualitäten und soll eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Potsdamer Platz und Friedrichstraße erfüllen.

Der vorliegende B-Plan-Entwurf entspricht diesen Anforderungen durch die Ausweisung von MK-Flächen, wodurch alle zentrenrelevanten Nutzungen zulässig sind.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die planerische Intention im Grundsatz, insbesondere durch die Bestätigung, dass mit der Ausweisung des Kerngebietes alle zentrenrelevanten Nutzungen zulässig sind bzw. sein sollen.

Stellungnahme

Festsetzungen und Begründung des B-Plan-Entwurfes erfüllen jedoch nicht alle stadtentwicklungsplanerischen Anforderungen an diesem Standort. Daher sind folgende Ergänzungen/Änderungen vorzunehmen:

a) Dimensionierung

Im Bebauungsplan sei eine Festsetzung aufzunehmen in der über eine geschossweise Festsetzung der Verkaufsflächen eine maximale mögliche Einzelhandelsfläche von 36.000 m² VKF geregelt werden soll. Alternativ sei auch eine verbindliche insolvenz sichere Begrenzung der Verkaufsfläche (Eigentümerwechsel) durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer, mit Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit möglich.

Begründung:

Der vorliegende B-Plan und die Einzelhandelswirkungsanalyse gingen von worst-case Szenarien mit einer maximalen Geschossfläche von ca. 70.000 m² (= ca. 52.000 m² Verkaufsfläche) aus (Wohn- u. Komplementärnutzungen bereits herausgerechnet). Es werde unterstellt, dass diese theoretische Größe praktisch nicht erreicht werden könne, da noch ergänzende Hotel- und Büronutzungen vorgesehen seien und real nur ca. 40.000 m² VKF entstehen würden (Hotelnutzung ist inzwischen nicht mehr vorgesehen!). Diesem „Automatismus“ folgend, würden keinerlei Beschränkungen von Verkaufsflächen im B-Plan vorgenommen.

Der StEP Zentren 2020 formuliert für den Potsdamer-/Leipziger Platz einen Zielkorridor von 45.000 – 60.000 m² VKF. Im aktuellen Zentrenatlas ist für den Potsdamer Platz ein Einzelhandelsbestand von ca. 36.000 m² VKF ausgewiesen, so dass ein Entwicklungsspielraum zwischen 9.000 und 24.000 m² verbleibt (GfK geht von einem geringeren Bestand – 23.500 m² VKF - und damit einem höheren Entwicklungsspielraum – 21.500 – 36.500 m² VKF – aus). Der Entwicklungsspielraum darf sich jedoch nicht nur auf die ehemalige Wertheim Fläche beziehen, sondern auf den gesamten Bereich zwischen Friedrichstraße und Potsdamer Platz (z. B. die Fläche östlich des Wertheim Areals und evtl. Erweiterung Potsdamer Platz Arkaden).

Die bisherige Geschäftsgrundlage für das Wettbewerbsverfahren war eine Einzelhandelsfläche von ca. 36.000 m² VKF unter der Voraussetzung, dass ein Alleinstellungsmerkmal mit hoher touristischer Anziehungskraft erreicht wird. Der

vorliegende B-Plan geht in keiner Weise darauf ein, wie die worst-case Szenarien, d. h. planungsrechtlich mögliche größere Verkaufsflächenvolumen verhindert werden können.

Abwägung

Zur Umsetzung der Anregung siehe oben.

Der im StEP -Zentren eröffnete Spielraum ist in der Tat zu gering, weil die zugrunde gelegten Bestandszahlen zu hoch angesetzt worden waren. Unter dieser Prämisse ist der höhere Entwicklungsspielraum, der im GfK Gutachten angesetzt worden war, gerechtfertigt.

Die deutlich niedrigeren Bestandszahlen wurden inzwischen auch von den Gutachtern die in die Bearbeitung des StEP -Zentren involviert waren, bestätigt worden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte, dessen Bearbeitung in Kürze abgeschlossen sein wird, wird dieser geringere Ausgangswert ebenfalls zugrunde gelegt.

Zum StEP Zentren s.o. Die Äußerung ist zudem nicht vollständig richtig, da im Bebauungsplan Einzelhandelsnutzung unterhalb des ersten Untergeschosses bereits mit Blick auf eine Einzelhandelsflächenbeschränkung ausgeschlossen worden ist. Auch die nachzuweisenden 26.700 m² Geschossfläche für Wohnen sind einer Einzelhandelsnutzung nicht zugänglich. Zur vertraglichen Begrenzung der VKF siehe oben.

Stellungnahme

b) Qualität der Einzelhandelsnutzungen

Die Zusage Berlins an eine maximale Verkaufsflächendimensionierung von ca. 36.000 m² ist an konkrete und verbindliche Zusagen des Investors hinsichtlich Entwicklung eines attraktiven Nutzungskonzeptes mit neuen international bekannten Anbietern, dessen Ausstrahlungskraft weit über Berlin hinaus geht, zu knüpfen (Alleinstellungsmerkmal/ Tourismus). Diese sich bedingenden Zusagen sollten ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden.

Begründung:

Das vorliegende Gutachten unterstellt eine weiträumige Ausstrahlungskraft des Standortes nur, wenn ein entsprechend attraktives Centerkonzept zum Tragen kommt (Alleinstellungsmerkmal/ Tourismus). Hierzu besteht weitgehende Übereinstimmung.

In den bisherigen Abstimmungen wurde seitens SenStadt deutlich gemacht, dass an diesem Standort nicht noch ein Shopping Center gewünscht wird, sondern ergänzend zu den Potsdamer Platz Arkaden und Alexa am Alexanderplatz Einzelhandelsmagneten mit einer besonderen Ausstrahlungskraft und einem Alleinstellungsmerkmal für Berlin. Ein solcher Ansatz lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableiten. Nur auf das Versprechen, völlig neue international bekannte Anbieter an den Standort zu holen, kann Berlin keinen „Blankoscheck“ hinsichtlich der Dimensionierung ausstellen (eine ähnliche Situation gab es bei „Alexa“, wo man bis heute die neuen großen internationalen Anbieter sucht).

Abwägung

Das hier angesprochene Alleinstellungsmerkmal wird sich nicht nur über das Sortiment herstellen lassen. Ebenso bedeutsam ist der Standort selbst und die Anknüpfung an den historischen Warenhausstandort Wertheim – was ihn etwa vom „Alexa“ unterscheidet - sowie die Umsetzung des Entwurfes von Kleihues + Kleihues mit einer hochwertigen Architektur und Qualität auch des öffentlich zugänglichen Raumes (Durchwegung/Passage).

Darüber hinaus unterscheidet sich auch das vorgesehene Warenhaus in seiner Struktur von Shopping-Malls bzw. herkömmlichen Einkaufszentren.

Eine vertragliche Verpflichtung zur Etablierung „neuer international bekannter Anbieter“ an diesem Standort kann es jedoch nicht geben, da ein solcher städtebaulicher Vertrag rechtlich angreifbar wäre und damit das Vertragswerk insgesamt in Frage stellen würde. Das wesentliche Ziel des städtebaulichen Vertrages - nämlich die Begrenzung der Verkaufsfläche - wäre mithin gefährdet.

Stellungnahme

c) Gefährdung benachbarter Zentren - Umsatzumverteilung

Der Gutachter sollte auf der Grundlage des maximalen Entwicklungsrahmens von ca. 36.000 m² ergänzend einen Vorschlag erarbeiten, welche Branchen (auch unter Berücksichtigung des Preissegments) verstärkt am Standort Wertheim entwickelt werden sollten - im Sinne einer sinnvollen Nutzungsergänzung und bei welchen Branchen eine überproportionale Entwicklung vermieden werden sollte (spezialisierte Rahmenrichtlinien für die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur am Standort Wertheim).

Begründung:

Umsatzumverteilungsberechnungen auf der Grundlage von worst-case Szenarien sind für eine stadtplanerische Bewertung nicht wirklich hilfreich. Ergebnis solcher Berechnungen ist, dass Branchen bezogene Umsatzumverteilungsquoten für einige Zentren von deutlich über 10% entstehen. Diese Philosophie geht davon aus, dass alle Konzepte, die in ihrer Verkaufsfläche unter diesen worst-case Szenarien liegen in ihren Auswirkungen auf benachbarte Zentren verträglich sind. Dies trifft so nicht zu, Zentren schädigende Auswirkungen entstehen nicht nur durch die Quantität, sondern auch durch den angebotenen Branchen-/Sortimentsmix.

Eine überproportional hohe Einzelhandelsnutzung z. B. im Textilbereich könnte auch bei einer wesentlich niedrigeren Gesamtverkaufsfläche bereits zu größeren Umsatzumverteilungen führen als bei einem der worst-case Szenarien.

Abwägung

Die Anforderungen hinsichtlich eines hochwertigen Angebotes mit zentrentypischen Sortimenten sind in dem Gutachten ausdrücklich dargelegt.

Wie eingangs bestätigt, handelt es sich zudem um ein Kerngebiet, in dem alle zentrenrelevanten Nutzungen zulässig sind. Das Erfordernis zur Sortimentsbeschränkung ergibt sich, wenn durch die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs die Zentrenstruktur gefährdet würde. Der Leipziger Platz ist Bestandteil des (Haupt)Zentrums „Historische Mitte“. Sortimente in diesem Zentrum zu begrenzen, ist nicht begründbar.

Die vorgeschlagene Ergänzung des Gutachtens ist für die im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägenden Belange weder erforderlich noch sinnvoll, weil diesbezüglich im Rahmen des vom Land Berlin zu leistenden Steuerungsumfanges keine Umsetzungsmöglichkeit besteht.

Da in der Wirkungsanalyse bereits sortimentspezifisch im Bekleidungsbereich sehr hohe Flächenannahmen mit ambitionierten Flächenproduktivitäten in einem hochwertigen Genre angenommen wurden – woraus die höchsten Umverteilungen zu Lasten der entsprechend positionierten Zentren resultieren -, ist auch die Vermutung absolut unbegründet, dass mit einer niedrigeren Gesamtverkaufsfläche größere Umverteilungen möglich sind als in der worst-case-Betrachtung. Vielmehr ist das Gegenteil ist zu erwarten.

Die dem beabsichtigten Projekt zugrundeliegende Größenordnung der Verkaufsfläche hat eine gesamtstädtische bzw. eine darüber hinaus reichende

Ausstrahlung, die unter dem Aspekt der kritischen Masse die angenommene weiträumige Ausstrahlungskraft gewährleisten dürfte.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII B -

Stellungnahme

Zu den übergebenen Bebauungsplanunterlagen bestünden seitens der Abt. VII und VLB folgende wesentliche Hinweise und Bedenken:

1. Es wird darum gebeten, die Bezeichnung des Bebauungsplans „I-15b für das Grundstück Leipziger Platz 12-13“ im Zusammenhang mit den im Geltungsbereich befindlichen Teilen öffentlicher Verkehrsflächen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Abwägung

Für alle das Grundstück Leipziger Straße 12-13 umgebende Straßenverkehrsflächen gibt es keinen Regelungsbedarf, da die in den Bebauungsplänen II-B5 und I-15a festgesetzten Straßenbegrenzungslinien nicht geändert werden. In der Leipziger Straße und der Voßstraße endete deshalb bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Trägerbeteiligung der Geltungsbereich in der Mitte der Straßenverkehrsfläche. Für die den Leipziger Platz umgebende Straße Leipziger Platz wird zukünftig in gleicher Weise verfahren, d.h. auf die Fahrbahnmitte beschränkt. Der Titel ist damit korrekt und wird nicht geändert.

Die Planunterlage wird hinsichtlich der Straßenbegrenzungslinie der Straße Leipziger Platz ergänzt.

Der Hinweis führt zu redaktionellen Änderungen des Planbildes, die sich nicht auf den Inhalt des Planes auswirken

Stellungnahme

2. Die textliche Festsetzung 1.2 (Gerecht zwischen Leipziger Straße und Voßstraße) sei um ein Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu erweitern. Einerseits sei auch für den Radverkehr die Wegebeziehung von der Leipziger Straße über die Gertrud-Kolmar-Straße bis zur Behrenstraße wünschenswert. Andererseits sei gemäß Verkehrsgutachten die Anordnung von Fahrradabstellanlagen in diesem Bereich vorgesehen, deren Erreichbarkeit realitätsnah per Fahrrad erfolgen solle.

Abwägung

Bei der Durchwegung/Passage soll es sich zukünftig um einen städtischen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität handeln, der dem von Fahrzeugen jeglicher Art ungestörten Flanieren dienen soll. Die Achse Gertrud-Kolmar-Straße zum Preußischen Herrenhaus ist in erster Linie von städtebaulicher Bedeutung, einerseits um den Großblock zu strukturieren und andererseits um die Sichtachse auf den Sitz des Bundesrates herauszustellen. Für Fußgänger können sich kürzere Wege ergeben (etwa vom Potsdamer Platz zur Behrenstraße). Zudem wird eine in Bezug auf Immissionsbelastungen bessere Wegebeziehungen für Fußgänger ermöglicht.

Eine wichtige direkte Verkehrsfunktion hat die Durchwegung für Radfahrer nicht. Radfahrer können den Weg über die Voßstraße wählen oder den Fahrradweg in der Leipziger Straße nutzen, ohne dass für sie damit ein Zeitverlust verbunden wäre.

Die Fahrradabstellplätze in der Passage müssen nicht fahrender Weise angesteuert werden. Es ist vielmehr einem Fahrradfahrer zuzumuten, sein Rad über kurze Strecken zu schieben. Dies ist in der Durchwegung/Passage zur Konfliktvermeidung erforderlich, da angesichts der Orientierung attraktiver Schau-

fenster und gastronomischer Einrichtungen zu der Durchwegung/Passage der Fußgänger seine Aufmerksamkeit nicht auf Radfahrer lenken wird und soll.

Der Anregung wird nicht gefolgt und der Bebauungsplan diesbezüglich nicht geändert.

Stellungnahme

3. Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte Ausfahrt der Tiefgarage zur Leipziger Straße werde abgelehnt.

Eine verkehrliche Notwendigkeit dafür bestehe nicht, da der gesamte Erschließungsverkehr für das Grundstück über die Voßstraße abgewickelt werden könne. Gemäß beigefügtem Verkehrsgutachten könne für die gesamte Zeit bei ausschließlicher Ein- und Ausfahrt in der Voßstraße mindestens die Qualitätsstufe C (bei zwei Ausfahrspuren sogar die Qualitätsstufe B) erreicht werden. Die zur Entlastung während der verkehrlichen Spitzenstunde vorgesehene zusätzliche Ausfahrt zur Leipziger Straße hätte dagegen eine schlechtere Verkehrsqualität für den Kfz.-Verkehr (Stufe D) ohne dabei qualitative Vorteile für die Ausfahrten in der Voßstraße zu erlangen. Darüber hinaus bedeute eine Ausfahrt zur Leipziger Straße eine erhebliche Einschränkung der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr in der Leipziger Straße.

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke würde zudem entscheidende gestalterische Nachteile haben.

Abwägung

Es ist zutreffend, dass aus verkehrlichen Gründen eine Ausfahrt zur Leipziger Straße nicht erforderlich ist und dass sie negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie für die Gestaltung der Arkaden haben kann. Sie soll folglich nicht mehr in der Projektplanung enthalten sein. Ein- und Ausfahrten werden Thema des Baugenehmigungsverfahrens sein. Eine Regelung im Bebauungsplan ist weiterhin nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst. Die Stellungnahme führt zu einer Änderung der Begründung.

Stellungnahme

Auch die aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleitete Empfehlung einer Ausfahrt zur Leipziger Straße in den Nachtzeiten sei nicht stichhaltig. Sie beruhe auf Annahmen aus dem Verkehrsgutachten, die diesbezüglich widersprüchlich seien und daher nicht akzeptiert würden. So wurden für die Ausfahrten des Kundenverkehrs in Richtung Voßstraße zwischen 22:00 und 23:00 Uhr 5% der Gesamttagesausfahrten, d. h. 164 Fahrzeuge, angesetzt. Dagegen weise der nach geltenden Richtlinien ermittelte Stellplatzbedarf für Kunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr lediglich ca. 20 Stellplätze aus (schon ab 21:00 Uhr unter 50 Stellplätze) und Einfahrten seien ab 22:00 Uhr für den Liefer-/Kundenverkehr nicht mehr vorgesehen. Eine derart hohe Zahl von 164 Ausfahrten in dem genannten Zeitraum sei daher nicht plausibel.

Abwägung

Es ist richtig, dass die Ausfahrt zur Leipziger Straße für den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der straßenseitigen Anbindung des Vorhabens rein rechnerisch nicht benötigt wird.

Die nächtliche Ausfahrt zur Leipziger Straße wird im Schallgutachten empfohlen, um die Auswirkungen infolge des Verkehrslärms auf die angrenzende Wohnbebauung an der Voßstraße zu mindern.

Grundlage für diese Berechnung ist die vom Bauvorhaben erzeugte Verkehrsmenge in der Zeit nach 22:00 Uhr.

Die im Verkehrsgutachten dargestellte Tagesganglinie für den Stellplatzbedarf berücksichtigt nicht verlängerte Ladenöffnungszeiten bis 22:00 Uhr bzw. bis 24:00 Uhr.

Des Weiteren wird in der Tagesganglinie eine Verweildauer des Kunden von ca. 90 Min. unterstellt, was bei gleicher Kundenfrequenz eine niedrigere Umschlagszahl des einzelnen Stellplatzes und eine geringere Anzahl induzierter Fahrten je Stunde zur Folge hat. Betrachtet man die Zeit nach 22:00 Uhr, ergibt sich ein Anteil von ca. 1% des Quellverkehrs pro Tag. Betrachtet man die Zeit zwischen 20:00-21:00 Uhr, was der zugrunde gelegten Ladenschlusszeit entspricht, ergibt sich ein Anteil von ca. 4,8% des Quellverkehrs pro Tag.

Zum Vergleich gibt die EAR 05 in den spezifischen Tageskennwerten des Parkverhaltens bei Verkaufsflächen in Stadtkerngebieten mit mehr als 400.000 Einwohnern einen Wert von 4,8% im Quellverkehr und 1% im Zielverkehr in der Zeit von 22:00-23:00 Uhr an.

Im Ergebnis heißt dies, dass der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Wert von 164 Fahrten nach 22:00 Uhr, der 5% des Quellverkehrs bzw. 2,5% des Tagesaufkommens des Bauvorhabens beträgt, bereits verlängerte Ladenöffnungszeiten berücksichtigt und in diesem Sinne einen worst case darstellt. Ein Widerspruch zwischen den Gutachten besteht nicht.

Stellungnahme

4. Die Einrichtung einer Ladezone in der Voßstraße als verkehrliche Rahmenbedingung für die Erschließung des geplanten Bauvorhabens werde nicht akzeptiert.

Grundsätzlich sei der Ver- und Entsorgungsverkehr auf dem Grundstück selbst abzuwickeln. Dieser Grundsatz sei auch im B-Plan deutlich zu formulieren.

Im Verkehrsgutachten würden zwar keine konkreten Angaben zum Umfang des Lieferverkehrs in der geplanten Ladezone getroffen, aus der schalltechnischen Untersuchung gehe jedoch hervor, dass mehr als ein Viertel aller Lkw-Fahrten, die für das Bauvorhaben in Ansatz gebracht würden in diesem Bereich abgewickelt werden sollen. Dem könne nicht entsprochen werden, zumal damit auch erhebliche Lärmbelastungen (s. schalltechnischen Untersuchungsbericht) verbunden seien. Das Erschließungskonzept sei entsprechend zu überarbeiten.

Abwägung

Ursprünglich war die Einrichtung einer Anlieferzone zur gezielten Belieferung des westlichen Teiles des Warenhauses (westlich der U-Bahn) in Erwägung gezogen worden und somit auch hinsichtlich der verkehrlichen und immissionswirksamen Folgen zu untersuchen. Die Gewerbelärmbelastung, die sich aus der Anlieferzone auf der Straße ergab, wirkt sich zwar in erster Linie negativ auf das Vorhaben selbst aus, soll aber auch mit Rücksicht auf die vorhandenen und zukünftigen gegenüberliegenden Nutzungen an der Voßstraße vermieden werden.

Die Planung des Projektes sieht inzwischen einen ausreichend dimensionierten unterirdischen Lieferhof vor sowie die Möglichkeit, über Lastenaufzüge eine Anlieferung der Flächen auch westlich der U-Bahn vorzunehmen. Somit kann auf eine Anlieferzone im öffentlichen Straßenland verzichtet werden. Dies wird in das Verkehrsgutachten einfließen und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Lärm berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wird angepasst.

Festsetzungen zur Anlieferung sind planungsrechtlich ohnehin nicht möglich und waren auch nicht vorgesehen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist zudem nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Stellungnahme führt zu einer Änderung der Begründung zum Bebauungsplan.

Stellungnahme

5. Das Verkehrsgutachten von GRI beinhalte einige wesentliche Aussagen zu den Lichtzeichenanlagen im Umfeld des Bebauungsplans. Am Knotenpunkt Wilhelmstraße / Voßstraße – Mohrenstraße weise das Gutachten durch den zusätzlichen Verkehr die Notwendigkeit einer neuen Lichtzeichenanlage nach. Dies sei auf Grund der hohen Verkehrsbelastung in der Wilhelmstraße nachvollziehbar. Die LZA sei derzeit nicht angeordnet. Wegen des geringen Abstands zu den benachbarten LZA Leipziger Straße / Wilhelmstraße und Wilhelmstraße (An der Kolonnade) sei eine Koordinierung zwingend erforderlich. Empfohlen werde im Verkehrsgutachten eine Fußgänger-LZA östlich des Leipziger Platzes, ohne dass dazu genauere Betrachtungen aufgezeigt wurden. Um die genaue Lage der LZA bestimmen zu können, sowie deren Einbindung in den Straßenzug Leipziger Straße – Leipziger Platz – Potsdamer Platz seien entsprechende Untersuchungen durchzuführen und vorzulegen.

Abwägung

Die geplante Fußgänger-LZA auf Höhe des Leipziger Platzes über die Leipziger Straße wird als sinnvoll erachtet, da sich aufgrund der Entwicklung des Areal am Leipziger Platz Nord, stärkere Fußgängerströme zwischen Potsdamer Platz und Leipziger Platz ergeben werden, die eine adäquate, sichere Fußgängerquerung der Leipziger Straße zur Folge haben soll. Eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Leipziger Straße wird nicht erwartet. Die genaue Verortung und Einbindung in den Straßenzug wird im weiteren Verlauf der Planung im Rahmen von verkehrstechnischen Untersuchungen erarbeitet

Auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme

Da die Tiefgaragenein- und -ausfahrten in der Voßstraße lägen, könnte lt. Gutachten die vorhandene Fußgänger-LZA Ebertstraße (Voßstraße) nicht ausreichen, um den Verkehr abzuwickeln. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII schließe sich dem Ergebnis des Gutachters an, nach Aufnahme des Verkehrs die Situation zunächst zu beobachten und dann über eine eventuelle Vollsignalisierung zu entscheiden.

Die zusätzliche LZA sowie die notwendigen Änderungen an den bestehenden LZA – auch nach Aufnahme des Verkehrs in den Tiefgaragen – würden durch das Bauvorhaben notwendig und seien daher daraus zu finanzieren. Dazu sei mit dem Bereich VLB B1 ein entsprechender Vertrag abzuschließen.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Empfehlung des Gutachtens. Handlungsbedarf im Rahmen des Planungsrechtes resultiert hieraus nicht.

Hinsichtlich der Finanzierung der LZA am Knoten Voßstraße/Wilhelmstraße sowie der Änderung an den bestehenden LZA kann mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zu gegebener Zeit abgeschlossen werden.

Stellungnahme

Die im Verkehrsgutachten angegebenen Standorte für Fahrradabstellanlagen sind zum Teil aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar. Grundsätzlich ist die Erschließung des Grundstücks mit dem Fahrrad jedoch gewährleistet, so dass die konkreten Abstimmungen zu den gemäß Bauordnungsrecht erforderlichen Fahrradabstellmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren erfolgen können.

Abwägung

Die Vorschläge im Verkehrsgutachten haben keine Verbindlichkeit. Im Rahmen der Baugenehmigung werden der erforderliche Umfang der Fahrradabstellplätze und deren Verortung festgelegt werden. Ob hier auch von der monetären Ablösung der geforderten Fahrradabstellplätze Gebrauch gemacht wird, die die neuen Ausführungsvorschriften zu § 50 BauOBln ermöglicht, ist ebenfalls kein planungsrechtlicher Belang.

Stellungnahme

Unter Punkt 3.2.4 ist als geplante Maßnahme zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkung eine Beschränkung der Liefervorgänge ausschließlich auf die Wochentage montags bis freitags und hier ausschließlich auf das Zeitfenster zwischen 7:00 und 20:00 Uhr angegeben. Dies ist bereits eine Grundannahme in der schalltechnischen Untersuchung und führt daher nicht zu weiteren Verbesserungen.

Abwägung

Der angesprochene Passus im Umweltbericht zielt in der Tat auf Vermeidung und Minderung. Eine Möglichkeit zur Verbesserung wird darin im Umweltbericht nicht behauptet. Die Aussage ist im Umweltbericht folglich korrekt.

Stellungnahme

Unter Punkt 4.2.5.1 ist bei der Beschreibung zu den Straßenbegrenzungslinien der Leipziger Straße der Satz: „Die Leipziger Straße verfügt über vier Fahrspuren und nur einen Gehweg auf der südlichen Seite.“ zu streichen. Darüber hinaus ist eine Beschreibung der Situation am Leipziger Platz zu ergänzen.

Abwägung

Der angesprochene Satz der Begründung wird nicht gestrichen, sondern ergänzt um „sowie um einen provisorischen Gehweg auf der Nordseite. Eine Beschreibung der Situation am Leipziger Platz wird ergänzt.“

Stellungnahme

Unter Punkt 4.2.10 ist im ersten Satz der Teil: „...und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung...“ zu streichen.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung korrigiert.

Stellungnahme

Die im Verkehrsgutachten ausgewiesene Netzbelastung sowohl für den Prognosenullfall als auch für die Prognoseplanfälle sind nicht prüfbar. Es sind nicht alle zugrunde gelegten Anbindungen eingetragen und die durch das Bauvorhaben angenommenen Anbindung sind größtenteils nicht nachvollziehbar. Die Verteilung des Lieferverkehrs wird im Verkehrsgutachten nicht genauer beschrieben. Dies ist lediglich der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, wobei die Grundannahmen des Verkehrsgutachtens und der schalltechnischen Untersuchung teilweise voneinander abweichen.

Abwägung

Die Netzbelastung ist mit Ergänzungen und Verfeinerungen der Umlegungen erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegt worden und wurde nach erfolgter Plausibilitätsprüfung in das Gutachten übernommen.

Auf die Herleitung der Lieferverkehrszahlen ist bereits unter Punkt 3. der Stellungnahme eingegangen worden. In den Gutachten Verkehr und Lärm werden wechselseitige Hinweise/Ergänzungen aufgenommen, bzw. die Zahlen explizit benannt.

Stellungnahme

Auf der Seite 78 (oberes Drittel) stehe: " Im Verlauf der Leipziger Straße ist zudem mittelfristig bis langfristig (2030) der Betrieb einer Straßenbahn vorgesehen,..."

Gemäß StEP ist die geplante Straßenbahntrasse Alexanderplatz - Kulturforum als eine der Infrastrukturmaßnahmen zum Neubau von Straßenbahnstrecken im Maßnahmenkatalog bis 2015 enthalten. Insofern ist der Teil des o. g. Satzes: "...bis langfristig (2030)..." zu streichen.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung XF

Stellungnahme

X OA

Die Ermittlungen hätten keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben. Es würden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.

Es würde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden könne. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, seien die Arbeiten sofort zu unterbrechen.

Abwägung

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. Sie haben keine planungsrechtlichen Regelungen zur Folge.

Stellungnahme

X OB

Für den Fall, dass von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen seien, müsse die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Nuon Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21, 13507 Berlin, Telefon 030 40902281 abgestimmt werden. Das gelte auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.

Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gingen zu Lasten des Verursachers.

Ein neues Beleuchtungskonzept solle sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.

Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage könne in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).

Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen sei ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.

Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme seien in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz sei zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Hinweise zielen nicht auf einen Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Sie können erforderlichenfalls zu Regelungen im städtebaulichen Vertrag führen. Dies gilt auch für die Kostenregelungen. Es ist aber weder beabsichtigt noch absehbar, dass in öffentliche Beleuchtungsanlagen eingegriffen wird oder diese neu geplant werden soll. Von daher erübrigt sich auch der Hinweis auf ein harmonisches Einfügen.

Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme

Bei Arkadenüberbauung von öffentlichem Straßenland, seien für die öffentliche Beleuchtung, deren Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung geeignete Maßnahmen abzustimmen und als Grunddienstbarkeit zu sichern.

Abwägung

Die Arkaden werden im Kerngebiet, d.h. auf privatem Grundstück errichtet und die Beleuchtung obliegt dem Vorhabenträger. Maßnahmen oder Grunddienstbarkeiten sind nicht erforderlich. Für das Bebauungsplanverfahren hat die Stellungnahme keine Relevanz. Im Übrigen siehe oben.

Stellungnahme

Es werde davon ausgegangen, dass die Straßenbegrenzungslinien entlang der Leipziger Straße, Leipziger Platz und Voßstraße den Festsetzungen des B-Planes II-B5 entsprechen und sich mit dem B-Plan I-15b keine Veränderungen der Straßenbreiten und somit keine Umbaunotwendigkeiten ergibt.

Der Umbau der Voßstraße östliche des Grundstücks 24-25 sei ursprünglich als Maßnahme der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin - Parlaments – Regierungsviertel geplant gewesen. Derzeit sei die Maßnahme jedoch nicht mehr in der Kosten – und Finanzierungsliste (KOFI) enthalten und somit auch nicht in der Planung/Umsetzung bis zum Ende der Entwicklungsmaßnahme 2012 enthalten.

Die Lage der Gehwegüberfahrten für die Erschließung des Baufeldes sei mit SenStadt VIIB und dem SGA Mitte abzustimmen.

Abwägung

Die Annahmen sind insoweit korrekt, als dass sich „keine Veränderungen der Straßenbreiten und somit keine Umbaunotwendigkeiten“ ergeben. Allerdings entsprechen die umgebenden Straßenbegrenzungslinien in der Leipziger Straße und der Voßstraße dem am 02.02.2006 festgesetzten Bebauungsplan I-15a und nicht dem Bebauungsplan II-B5.

Das Vorhaben bedingt keine Änderung des Straßenraumes der Voßstraße. Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

Der Hinweis berührt nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern zielt auf das Baugenehmigungsverfahren.

Stellungnahme**Hinweis**

Im Zuge der Leipziger Straße seien im Streifen zwischen nördlichem Bord und nördlicher Straßenbegrenzungslinie Leerrohre für die künftige Straßenbahntrasse (parallel zum Gleiseinbau im Fahrbahnbereich) verlegt worden. Diese sollten mit den Hochbaumaßnahmen gesichert bzw. wieder eingebaut werden. Rechtsträger sei inzwischen die BVG.

Abwägung

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben hat aber für den Bebauungsplan keine Bedeutung, zumal es sich offensichtlich um Leerrohre im öffentlichen Straßenland handelt.

Landesdenkmalamt**Stellungnahme**

Es wird gebeten, das Baudenkmal Voßstraße Nr. 33, welches im Geltungsbereich des B-Planes I-15a liege, in der Planunterlage einzutragen bzw. zu kennzeichnen. Weiterhin wird gebeten das Baudenkmal Leipziger Straße 3 & 4 einzutragen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasse diese Grundstücke nicht, die angegebenen Baudenkmale lägen alle außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs; sie könnten somit nicht nachrichtlich in die Darstellung des Bebauungsplans bzw. in den Bebauungsplan übernommen werden, sondern darauf könne nur in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen werden. Dies heiße nicht, dass die vom Vermessungsamt oder vom ÖBVI hergestellte Planunterlage nicht ein "Baudenkmal" außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen verzeichnen könne und sollte.

Abwägung

Die Unterschutzstellung eines Baudenkmales existiert unabhängig von den in der Planunterlage enthaltenen Informationen. Eine Planunterlage wird vom Vermessungsamt oder einem ÖBVI nach Maßgabe der „Zeichenvorschrift Automation“ (ZV-Aut Berlin) gefertigt. Der Darstellungsumfang ist folglich einheitlich geregelt und nicht beliebig erweiterbar. Auch der Rechtsstatus anderer Anlagen ist nicht in der Planunterlage enthalten. Gleichwohl sollte der Hinweis auf den Denkmalschutz einzelner Gebäude in der Umgebung für den Bürger nachvollziehbar sein. Der Hinweis auf das Baudenkmal führt wegen des bestehenden Umgebungsschutzes zu einer Aufnahme des Denkmals im Punkt I.3.2 (Planungsrechtliche Ausgangssituation).

Stellungnahme

Der festgesetzte B-Plan I-15a sähe u. a. als Ziel, die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet vor; es werde diesbezüglich auf Seite 5 und 30ff. in der Begründung verwiesen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht müsse die westlich angrenzende Nachbarbebauung (Baufeld im B-Plan I-15b) auf die abgestufte Höhenentwicklung des Baudenkmal reagieren.

Der Umgebungsschutz für den B-Plan I-15b müsse dieses streng beachten.

Abwägung

Die westlich an das Baudenkmal Voßstraße 33 angrenzende Bebauung reagiert bereits auf den Umgebungsschutz. Gegenüber dem Stand der frühzeitigen Behördenbeteiligung, bei dem gegenüber der westlich angrenzenden Höhe von TH 58,5 m und einer Staffelgeschossregelung bis zu einer Oberkante von 61,0 m lediglich in einem 4,5 m breiten Streifen auf eine Staffelgeschossregelung verzichtet worden war, wurde in der Abwägung der Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirkes Mitte eine Änderung des Bau-

ungsplanes vorgenommen. Die Abwägungsgründe können beim der frühzeitigen Behördenbeteiligung nachvollzogen werden.

Aus der nunmehr vorgetragenen Stellungnahme des LDA geht nicht hervor, dass diese Abwägungsgründe bzw. das Ergebnis der Abwägung im Sinne des Umgebungsschutzes als nicht hinreichend erachtet werden bzw. es werden keine konkreten Anforderungen formuliert, die einen weiteren Änderungsbedarf auslösen.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau

Stellungnahme

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme habe auch weiterhin Bestand.

Ergänzend zum Antwortschreiben der frühzeitigen Trägerbeteiligung weise die BWB bezüglich der Trinkwasserversorgung darauf hin, dass aus hydraulischer Sicht eine Verlegung von Versorgungsleitungen in der geplanten Passage in Höhe der Gertrud-Kolmar-Straße nicht erforderlich sei. Ein Trinkwasserhausanschluss der Blockbebauung westlich dieser Passage solle aus hydraulischen Gründen zur Voßstraße in Höhe der Hausnummer 24/25 erfolgen.

Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen im Plangebiet nicht vorgesehen.

Abwägung

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Das Leitungsrecht im Verlauf der Durchwegung/Passage für die BWB war bisher nicht vorgesehen und ist offensichtlich weiterhin nicht erforderlich, so dass für den Bebauungsplan aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf erwächst.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme

Ziele der Raumordnung (Es gelte die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG):

Das Plangebiet liege im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) in dem in Ziel 4.2.4 LEP eV festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin räumlich konkretisierten städtischen Zentrum, Zentrumsbereich Mitte, Teilbereich Potsdamer-/Leipziger Platz und im Bereich des in Ziel 5.2 LEP eV festgelegten Handlungsschwerpunktes Zentrum Mitte und Regierungssitz.

Abwägung

Die Ausführungen sind bereits in der Begründung unter „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ dargelegt.

Stellungnahme

Die Planung eines Kerngebietes mit erheblichem Einzelhandelsanteil (rechnerisch maximal ca. 61 000 m² Verkaufsfläche) im höchstrangigen städtischen Zentrum der Metropole Berlin stehe im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01. November 2003, dem zufolge der Anteil an Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen sei, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dieses Ziel gilt nach Art. 3 Abs. 2 des Staatsvertrages vom 10. Oktober 2007 fort.

Die vorgenannte landesplanerische Einschätzung gelte vor dem Hintergrund, dass stadtentwicklungsrelevante Auswirkungen auf den Zentrumsbereich Zoo eintreten könnten.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen, insbesondere der „Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01. November 2003“, der selbst bei Zugrundelegung der worst-case-Betrachtung (rechnerisch maximal ca. 61 000 m² Verkaufsfläche) nicht in Zweifel gezogen wird, da es sich um Einzelhandelsansiedlungen „im höchststrangigen städtischen Zentrum der Metropole Berlin“ handelt. Tatsächlich vorgesehen ist allerdings eine deutlich geringere Verkaufsfläche von gut 36.000 m².

Aus der Stellungnahme resultiert kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Stellungnahme

Mit der Beplanung einer brachgefallenen innerstädtischen Baufläche unterstütze der B-Plan-Entwurf Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachliegende Bauflächen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der B-Plan-Entwurf stehe im Einklang mit Ziel 1.1 FNP Berlin, dem zufolge die städtischen Zentren zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln sowie zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln seien.

Abwägung

Die Stellungnahme stützt die Intention der Planung und geht positiv in die Abwägung ein.

Stellungnahme

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (Es gelte die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG):

Der B-Plan-Entwurf stehe im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007), dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben solle, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Vorrang haben solle. Es stehe ebenfalls im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007, dem zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden sollen.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt, dass der Bebauungsplan die landesplanerischen und raumordnerischen Erfordernisse berücksichtigt und geht positiv in die Abwägung ein.

Stellungnahme

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 21. August 2007 lägen nunmehr auch in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor.

Die Festlegungskarte 1 des Entwurfes des LEP B-B stelle das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem eine Wohnsiedlungsentwicklung zulässig sein soll.

Der B-Plan-Entwurf stehe im Einklang mit Ziel 4.7 LEP B-B Entwurf, dem zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem Konzentrationsgebot, dem

raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und dem Kongruenzgebot entsprechen sollen.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B blieben die Ziele und Grundsätze des LEP eV sowie das Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro 2003 verbindlich.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den sonstigen landesplanerischen und raumordnerischen Erfordernissen und geht positiv in die Abwägung ein.

Stellungnahme

Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.

Abwägung

Insgesamt bestätigt die Stellungnahme, dass der Bebauungsplan die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG sowie die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG erfüllt.

IHK Berlin

Stellungnahme

Die IHK begrüße die Intention des Bebauungsplanentwurfes, verbindliches Baurecht für Gebäude mit Kerngebietsnutzungen zwischen dem Leipziger Platz, der Leipziger Straße und der Voßstraße zu schaffen.

Der Standort gehöre zum Zentrumsbereich Potsdamer/Leipziger Platz des Berliner Zentrumsbereichs Historische Mitte und sei daher für kerngebietstypische Nutzungen prädestiniert. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 sehe für diesen Zentrumskernbereich ein Entwicklungspotential von bis zu 24.000m² zusätzlicher Einzelhandelsfläche.

Durch die Entwicklung dieses historischen Standortes und die Vervollständigung des Leipziger Platzes könne dieser Zentrumsbereich weiter gestärkt werden. Daher beanstande die IHK weder die Art noch gegen das Maß der intendierten baulichen Nutzung.

Abwägung

Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der Planungsziele an diesem Standort. Zum Entwicklungspotential des StEP -Zentren siehe Abwägung zur Stellungnahme SenStadt IB.

Stellungnahme

Die Begrenzung der Stellplatzanzahl auf einen Stellplatz pro 27 m² Baugrundstücksfläche halte man jedoch für unnötig, nachdem an anderer Stelle eine ausschließlich unterirdische Unterbringung der Stellplätze festgesetzt sei.

Diese Begrenzung erschwere sowohl die Nutzung Büro-, Handels- und Hotelnutzung als auch die Wohnnutzung, die auf mindestens 30% der insgesamt 89.000 m² festgelegt sei. Sie könne den Parkdruck im Umfeld weiter erhöhen, der zu Parksuchverkehr statt Verkehrsberuhigung insbesondere im angrenzenden Wohngebiet führe.

Abwägung

Die Stellungnahme war annähernd wortgleich bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen. Die Abwägung kann dort nachvollzogen werden.

Neue Abwägungstatbestände haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben. Hinzuzufügen ist lediglich, dass der Vorhabenträger ausreichend Stellplätze für

die Wohnungen in seinem Projekt vorgesehen hat. Dies ist schon aus internen Vermarktungsgründen sinnvoll. Die Festsetzung wird weiterhin beibehalten.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh u Co.KG NBB IV

Stellungnahme

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfes und der entsprechenden Begründung sei folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Rodungsarbeiten sei sicherzustellen, dass im Bereich der Leitungen keine Erdbewegungen auftraten, die Lage der Leitungen nicht verändert würden und keine Kräfte auf die Leitungen wirkten. Die Leitungen seien meist mit Wurzeln umwachsen.

Bei Baumfräsungsarbeiten sei zu den Leitungen unbedingt ein Mindestabstand von 0,30 m einzuhalten. Die genaue Lage der Leitungen sei durch Suchschlitze zu überprüfen.

Abwägung

Die Stellungnahme wirkt sich nicht aus, da sich – so der beigefügte Plan – alle Leitungen im öffentlichen Straßenland befinden. Auch sind keine Rodungsarbeiten vorgesehen, da sich im Plangebiet lediglich an der Voßstraße zwei kleine Baumgruppen aus Hybridpappeln befinden und im Südosten eine buschartige Weide (*Salix spec.*). Ansonsten weist das Plangebiet keinen Vegetationsbestand auf.

Für den Bebauungsplan sind die Hinweise ohne Relevanz.

Vattenfall

Stellungnahme

Die vorliegende Begründung zum o.g. Bebauungsplan sei auf die Belange der Wärme Berlin geprüft worden.

Im Bereich der westlichen Grenze des Bebauungsplanes befände sich zwischen Leipziger Straße und Voßstraße ein oberirdisches Kälteprovisorium (siehe Anlage 1) über dessen Umverlegung gegenwärtig mit der Orco Group verhandelt werde.

Zur Verlegung der Wärme – und Kältetrassen benötige Vattenfall das unter Punkt 4.2.6 Technische Infrastruktur/Leitungsrecht (textliche Festsetzung Nr. 2) festgesetzte Leitungsrecht in einer Breite von 5 m und in einer Tiefe von 3 m auf der dafür vorgesehenen Fläche W.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt das bisher vorgesehene Leitungsrecht auch in Bezug auf seine Lage und seine Dimension. Allerdings wird im Bebauungsplan das Leitungsrecht nicht festgesetzt, sondern es erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Vorbereitung desselben.

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Die Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssten gesichert werden.

Ein Plan mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sei beigefügt.

Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. 1. Provisorium, 2. Endzustand.

In dem angegebenen Bereich seien Anlagen geplant; die Planung der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sei noch nicht abgeschlossen.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könnte Vattenfall zurzeit keine Aussage treffen.

Abwägung

Die Lage der dargestellten Kabeltrassen entspricht nicht mehr derjenigen, für die im Bebauungsplanentwurf ein Leitungsrecht vorbereitet werden soll, sondern verläuft parallel zur vorhandenen U-Bahn. Ob diese neue Position der Kabeltrasse umgesetzt werden kann, ist wegen einer Reihe von technischen Besonderheiten und Problemen noch nicht abschließend geklärt. Von daher wäre die Festlegung auf eine andere Lage im Grundstück verfrüht. Das jetzt planungsrechtlich vorbereitete Leitungsrecht (mittig in der Passage/Fläche W) könnte hingegen technisch und privatrechtlich umgesetzt werden. Das so vorbereitete Leitungsrecht sichert somit in dem Rahmen wie es der Bauleitplanung möglich ist die Belange des Energieversorgers. Sollte die technische Machbarkeit der Kabelverlegung in der gewünschten anderen Lage endgeprüft sein, kann dies ins weitere Verfahren noch einfließen. Der Bebauungsplan wird gegenwärtig nicht geändert.

BA Mitte, LUV Planen und Genehmigen, FB Stadtplanung

Stellungnahme

Grundsätzlich werde begrüßt, dass auf die Stellungnahme vom 03.07.2008 (§ 4 Abs. 1) eingegangen wurde, wenngleich die Reduzierungen insbesondere in Bezug auf die nachbarlichen Belange für nicht ausreichend gehalten werden könne.

Auf Grund mehrerer Anfragen für eine Nutzung / Bebauung des Grundstückes Voßstraße 33 müssten Bedenken gegen die Planung geltend gemacht werden.

Das vorhandene Gebäude Voßstraße 33 stehe einschließlich der hinteren Bausubstanz unter Denkmalschutz. Die geschlossene Bauweise sei zum Teil zwar in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich, aber nicht zwingend festgelegt.

Es sei im Stadtplanungsamt die Nutzung Wohnen mit Öffnungen der westlichen Wand nachgefragt worden.

In dem B-Plan I-15a werde ein Wohnanteil von 30% der GF gefordert und Wohnen ab dem 2.Vollgeschoss für allgemein zulässig erklärt, so dass die Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig wäre.

Abwägung

Die Aussage ist korrekt und wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan I-15a sieht einen 30% igen Wohnanteil östlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vor. Dies bedeutet nicht, dass in jedem Gebäude der Wohnanteil untergebracht werden muss.

Stellungnahme

Die geplante Bebauung an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von ca. 15 m über OK Gelände und weiteren Baukörpern mit einer Höhe von ca. 23 m und einem Abstand von nur 2,40 m von der Grundstücksgrenze sowie ca. 36m hohe Baukörper mit einem Abstand unter 0,4H werde gegenüber den Nachbarn für rücksichtslos und nicht vertretbar gehalten.

Abwägung

Das Denkmal liegt seit vielen Jahren brach, die Schutzwürdigkeit des rückwärtigen Anbaus ist fragwürdig. Der Bebauungsplan I-15a ermöglicht die Anbaubarkeit an die Baugrenze bzw. an die Grundstücksgrenze des Grundstückes Leipziger Platz 12-13 auf einer Tiefe von etwa 60 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie Voßstraße. Den von bezirklicher Seite vorgetragenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist durch Rücknahme der Gebäudehöhen am Vorderhaus und durch Rücknahme der Baugrenze oberhalb von 50,0 m über NHN in Teilen gefolgt worden.

BA Mitte, LUV Planen und Genehmigen, FB Denkmalschutz

Stellungnahme

Grundsätzlich werde mitgeteilt, dass der Träger öffentlicher Belange nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) das Landesdenkmalamt sei.

Die zukünftig zu bebauende Grundstücksfläche befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmals Leipziger Straße 3-4, Preußisches Herrenhaus mit Ehrenhof, 1899-1904 von Friedrich Schulze (siehe Ensemble Leipziger Straße 3-6).

Das Objekt Leipziger Straße 3-4 ist kraft Gesetzes (§ 2 Abs. 2 und 3 Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geschütztes Denkmal.

Es ist zum einen als Baudenkmal, zum anderen als Bestandteil des Denkmalsbereiches (Gesamtanlage / Ensembles) Leipziger Straße 3-6 in der Denkmalliste Berlin nach § 4 DSchG Bln eingetragen. Die Denkmalliste wurde am 14.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 veröffentlicht.

Abwägung

Der Hinweis auf das Baudenkmal führt wegen des bestehenden Umgebungsschutzes zu einer Aufnahme des Denkmals im Punkt I.3.2 (Planungsrechtliche Ausgangssituation). Dies gilt auch für das in der Stellungnahme nicht erwähnte Baudenkmal Voßstraße 33. Im Umweltbericht wurden die Denkmale bereits berücksichtigt.

Stellungnahme

Belange hinsichtlich des Umgebungsschutzes gemäß § 10 DSchG Bln seien zu berücksichtigen.

Abwägung

Konkrete Belange, Maßnahmen oder erforderliche Änderungen im Bebauungsplan werden in der Stellungnahme nicht benannt, so dass sie auch zu keinen Änderungen der Festsetzungen führt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass der vorgesehene Festsetzungskanon dem Umgebungsschutz entspricht oder zumindest diesem nicht entgegensteht.

BA Mitte, LUV Umwelt und Natur, FB Natur

Stellungnahme

Bezug nehmend auf o.g. Schreiben und die damit übermittelten Unterlagen werde mitgeteilt, dass nach den vom Amt für Umwelt und Natur zu vertretenden Rechtsvorschriften keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2008 bestünden.

Abwägung

Die Stellungnahme bestätigt die Planung im Grundsatz.

Stellungnahme

Seitens des Bereichs Natur werde jedoch darauf hingewiesen, dass die ersatzlose Rücknahme der Bepflanzungsverpflichtung für den Innenhofbereich den Ausgleichskriterien, der UVP-Empfehlung sowie der Intention der vorausgegangenen beabsichtigten Festsetzungen (B-Planentwürfe I-15 und I-15b) widerspreche.

Es sei zu befürchten, dass bei „freier“ Projektentwicklung durch den künftigen Investor die geforderte Erholungsnutzung dieser Fläche zu Gunsten anderer Nutzungsansprüche verdrängt werde.

Abwägung

Die Innenhofbegrünung war nicht Gegenstand der Ausgleichsbilanzierung.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehene Pflanzbindung entsprach nicht dem tatsächlich intendierten Konzept, nämlich der Pflanzung einer großen Baumgruppe (sogenannter Wald) auf dem Dach oberhalb des dritten Vollgeschosses. Da die Realisierung des Konzeptes mit erheblichen konstruktiven Aufwendungen und Kosten verbunden sein wird, die aber seitens des Landes Berlin nicht erzwungen werden sollen, da hierfür ein städtebauliches Erfordernis nicht besteht, wurde für die Durchführung der Beteiligung der Behörden auf die Pflanzbindung und (ehemalige) textliche Festsetzung 10.1 verzichtet. Vor Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes war jedoch abschließend zu prüfen, ob die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes gegeben sind. Die Prüfung hat ergeben, dass zur Ermöglichung der Anpflanzung des „Waldes“ eine ausreichend dimensionierte Erdabdeckung zulässig gemacht werden soll.

Der Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufnehmen, die dies ermöglicht und insoweit geändert.

Fazit:

Die Stellungnahme SenGUV hatte die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die zur Schall absorbierenden Verkleidung von Wänden und Decken der eingehausten Tiefgaragenrampen verpflichtet, zur Folge. Die Stellungnahme der Abteilung VII führte zu Projektmodifikationen (Wegfall der oberirdischen Anlieferzone in der Voßstraße und Wegfall der Ausfahrt in der Leipziger Straße). Diese Änderungen wurden in den Gutachten Verkehr und Lärm/Luft und in der Begründung berücksichtigt. Die Hinweise der Abteilung VII wurden durch geringfügige Richtigstellungen/Korrekturen in der Begründung umgesetzt und zogen eine redaktionelle Änderung des Planbildes durch Verkleinerung des Geltungsbereiches im Bereich der Straße Leipziger Platz nach sich. Die Anregung des Landesdenkmalamtes führte zur Ergänzung der Planunterlage (Schriftzug „Bundesrat – Preußisches Herrenhaus und Bundesrechnungshof“) sowie zu der Auflistung umliegender Denkmale im Kapitel II.3.2 unter „Umgebungs-schutz“. Hinsichtlich der von Sen GUV und der BWB bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geforderten Entwässerungskonzeption ist festzustellen, dass im Projekt Regenwasserspeicher vorgesehen sind. Dies ist im Umweltbericht berücksichtigt worden.

Die Stellungnahme der Abteilung 1 führte zu der Abwägung, dass die Verkaufsfläche in einem städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit einer dinglichen Sicherung auf 36.000 m² begrenzt wird.

14 Änderungen im Nachgang zur Behördenbeteiligung

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Vermaßungsketten wurden ergänzt.
- In den Nebenzeichnungen ist der Hinweis auf die Art der Nutzung entfallen; in der Hauptzeichnung wird ein Hinweis auf die Nebenzeichnungen aufgenommen.
- Der Text der Nebenzeichnung Nr. 2 wird gekürzt und der einst durch diesen Text vorgenommenen Regelungsgehalt in die Zeichnung durch Festsetzung der um 2m zurück gestaffelten Baulinie bzw. Baugrenze am Leipziger Platz und der OK von 58,5 m ersetzt.
- Die farbliche MK Regelung im Innenhof der Nebenzeichnung Nr. 2 ist entfallen.
- Die Regelung der Unterkante der Glasüberdachung ist in der Nebenzeichnung Nr. 2 entfallen und wird nur noch textlich vorgenommen. Die diesbezügliche textliche Festsetzung Nr. 5 wurde redaktionell überarbeitet.
- Das Gehrecht für die Allgemeinheit in der Durchwegung wurde von der Gesamtbreite der Durchwegung auf einen 10 m breiten Streifen reduziert.
- Bei der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wurde die Bezugshöhe von 50 m auf 51m angehoben.
- Im Eingangsbereich der Durchwegung von der Voßstraße her wurde die allgemein zulässige Wohnnutzung von dem 3. Vollgeschoss auf das 5. Vollgeschoss angehoben,
- Die Teilfläche im Innenhof des Vorhabens für die eine Erdaufschüttung zur Bepflanzung ermöglicht wurde ist in die Verpflichtung zur intensiven Begrünung einbezogen worden (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10).
- Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz Nr. 9.2 wurde modifiziert und auf die Verpflichtung zum Einbau von Partikelfiltern verzichtet.
- Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz Nr. 9.3 wurde um den zu verwendenden Schallabsorber spezifiziert.
- Zur Klarstellung hinsichtlich des Erschütterungsschutzes wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 11 aufgenommen, dass es sich nur um die unmittelbar entlang der U-Bahntrasse befindlichen Flächen handelt.
- Die nachrichtliche Übernahme zum Bauschutzbereich wurde der aktuellen Rechtslage angepasst.
- Es wurden redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3.1, 4.1.1, 6.1, 6.2.1, 6.2.2 und in einigen Überschriften vorgenommen.

Die Begründung wurde an den geänderten Festsetzungsinhalt angepasst. In Bezug auf die Eingriffsbilanzierung wurde eine Änderung der Bewertung vorgenommen (vgl. hierzu den geänderten Umweltbericht).

Die aktualisierte Planunterlage berücksichtigt auch das neu gebildete Flurstück 369 (Voßstraße 33) östlich angrenzend an den Bebauungsplan. Das Flurstück 9 existiert nicht mehr.

15 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Der Bebauungsplan I-15b hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 27. Februar 2009, Seite 511, mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen zur Schalltechnischen- und Luftschadstoffuntersuchung, der Verschattungsstudie, dem Verkehrsgutachten und der Wirkungsanalyse über den Einzelhandel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. März bis einschließlich 8. April 2009 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin, öffentlich ausgelegen.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 2. März 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Abwägung

Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden thematisch zusammengefasst und betrafen folgende Aspekte:

1. Städtebauliches Konzept

1.1 Blockdurchwegung/Sichtachsen/Baufluchten

Stellungnahme:

Es wird angeregt, die verkehrsfreie Verbindung Voßstraße – Leipziger Straße wie einen öffentlichen Straßenraum zu gestalten.

Abwägung:

Bei der Blockdurchwegung handelt es sich nicht um einen üblichen Straßenraum mit einem Profil aus Fahrbahnen und Gehwegen etc, sondern um eine private Baufläche, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet wird. Dabei soll die Aufenthaltsqualität der Fläche im Vordergrund stehen. Die Gestaltung der Fläche soll jedoch im ortsüblichen Duktus geschehen, was durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 bereits verbindlich geregelt ist. Hier heißt es: „Die Fläche W ist ortsüblich zu gestalten, z.B. mit Mosaikpflaster, Granit oder Kunststeinplatten.“ Insofern ist der Anregung bereits Rechnung getragen worden und eine darüber hinausgehende Berücksichtigung nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Der Wegfall der baulichen Verbindung zwischen den Gebäudeteilen (Stege, Überdachung) wird angeregt, um die Sichtachse auf den Bundesrat freizuhalten.

Abwägung:

Das Glasdach wird in einer Höhe von mehr als 20 m über Gelände errichtet werden, so dass es keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung darstellt. Dies ist verbindlich in der textlichen Festsetzung Nr. 5 durch die Höhenlage der Überdachung sowie im Planbild durch die Festsetzung eines Luftgeschosses geregelt.

Unter den querenden beiden Stegen ist eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m einzuhalten, so dass sie aus der Fußgängerperspektive auf Erdgeschoss-

niveau keine Beeinträchtigung der Blickbeziehung darstellen. Vielmehr ermöglichen sie beim Betreten eine erhöhte zusätzliche Ebene, von der aus der Blick auf den Bundesrat aus einer ganz neuen Perspektive ermöglicht wird. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange war zudem einzustellen, dass die Verbindungsstege aus funktionalen Gründen für das Vorhaben erforderlich sind. Die erstmalige Herstellung der schon im Bebauungsplan II-B 5 vorgesehenen Blockdurchwegung – historisch hat es sie nicht gegeben – stellt bereits eine beträchtliche Belastung für die Nutzung des privaten Grundstückes dar, so dass ein gänzliches Verbot einer oberirdischen Verbindung der beiden Teile des Vorhabens westlich und östlich der Durchwegung nicht vertretbar wäre. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht vorgenommen.

Stellungnahme:

Da die verlängerte Kolmar-Straße nur 10 m breit sein werde, werde man von der Voßstraße nicht viel vom Bundesrat sehen. Die derzeitigen Sichtachsen würden dauerhaft verbaut.

Abwägung:

Die geplante Durchwegung ist an den beiden schmalen Eingangssituationen etwa 16 m breit und im Mittelteil etwa 24 m, also weit mehr als 10 m und damit für eine Sichtachse erforderlich wäre. Derzeit besteht keine gezielte Sichtachse, sondern eine Baulücke.

Stellungnahme:

Wegen der bereits angesprochenen Probleme mit den Sichtachsen und dem Lärm solle das Straßenprofil der Leipziger Straße breiter als 22,5 m sein. Esoterische Ziele wie „kritische Rekonstruktion“ rechtfertigten weder die Zerstörung von Stadträumen noch eine Gesundheitsgefährdung.

Das Ziel der Wiederherstellung alter Baufluchten sei nichts weiter als die Privatmeinung einiger früherer Beamter. Sie dürfe nicht in den Abwägungsprozess mit umweltrechtlichen Erfordernissen einfließen

Abwägung:

Die grundsätzliche Abwägung zur Straßenbreite Leipziger Straße ist bereits im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes II-B5 getroffen worden und durch den Bebauungsplan I-15a ebenfalls begründet worden. Beide haben die Zustimmung (Beschlussfassung) des Abgeordnetenhauses erhalten und sind bereits rechtskräftig.–Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien sind keineswegs Privatmeinungen, sondern demokratisch legitimiert.

Auf dieser Basis ist der östliche Teil an der Leipziger Straße bereits bebaut worden; die Arkaden sind hier hergestellt. Eine Verbreiterung der Leipziger Straße auf einer Strecke von rd. nur noch 160 m wäre auch nicht funktionsfähig. Die Wiederherstellung der alten Straßenbreite hat ja gerade die Wiederherstellung eines Stadtraumes zum Ziel und nicht seine Zerstörung. Eine geringfügige Verbreiterung der Straße würde hinsichtlich der Lärmbelastung nahezu keine Auswirkungen haben. Zum Lärm siehe im Übrigen Punkt 6 der Abwägung.

Die Stellungnahme hat keine Änderung der Planung zur Folge.

Stellungnahme:

Die Vernetzung des öffentlichen Raumes erfolge außerhalb wahrscheinlicher Touristenströme. Wichtiger sei eine Anbindung des Leipziger Platzes an die Voßstraße parallel zur U2. Völlig ignoriert werde die Zerstörung der Sichtachsen zwischen Leipziger Platz und Leipziger Straße. Statt für eine bessere Ost-

West-Verbindung auch für Fußgänger zu sorgen, erfolge eine optische Abkopplung des Leipziger Platzes, anstatt – wie versprochen –, ihn besser in die Polyzentrität der Stadt einzubinden.

Abwägung:

Städtebau hat nicht die Aufgabe, wahrscheinlichen Touristenströmen zu folgen. Die angeregte Durchquerung des Grundstückes und Freihaltung einer Sichtachse widerspricht dem städtebaulichen Konzept und würde zudem die Nutzbarkeit des Grundstückes weiter einschränken. Ein Gehrecht über das Grundstück wird im Verlauf der Fläche W durch den Bebauungsplan vorbereitet. Darüber hinaus wird es bei der vom Investor angestrebten Einzelhandelsnutzung für Fußgänger voraussichtlich die Möglichkeit geben, den Gebäudekomplex während der Öffnungszeiten an weiteren Stellen zu queren. Der gegenwärtige Zustand stellt keine „Sichtachse“ dar, sondern es handelt sich um einen städtebaulichen Missstand in Form einer großen Brache. Die Lage der geplanten Blockdurchwegung geht auf das Wettbewerbsergebnis von Hilmer & Sattler zurück und ist im festgesetzten einfachen Bebauungsplan bereits rechtlich fixiert; eine Änderung erscheint weder notwendig noch ist sie begründet.

1.2 Innenhof

Stellungnahme:

Die an mehreren Stellen in der Begründung immer wieder im Sinne einer „für eine Innenstadtlage außergewöhnlich großzügigen Innenhofsituation oberhalb des dritten Vollgeschosses“ erwähnte Fläche stelle natürlich keinen Innenhof dar. Vielmehr sei durch die durchgängige Bebauung gemäß GRZ von 1,0 gerade keine Hofsituation geschaffen, die der Bebauung allerdings insgesamt gut täte.

Abwägung:

Der ausgeführte Abwägungsaspekt zielt nicht auf das Nutzungsmaß GRZ oder den Bodenschutz, sondern auf die Nutzungsqualität, die im Innern des Projektes entsteht und dazu beiträgt, trotz des hohen Nutzungsmaßes nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, sondern auch zusätzliche Aufenthaltsqualitäten bereit zu stellen. Im Innern des Gebäudekomplexes wird auf dem Dach des 3. Vollgeschosses eine für eine Aufenthaltsnutzung geeignete Fläche entstehen. Für Erholungszwecke wird diese Fläche besser geeignet sein, als dies bei einem Innenhof auf Erdgeschossniveau der Fall wäre, unter anderem aufgrund der oberhalb des 3. Vollgeschosses günstigeren Besonnungssituation. Der Begriff „Innenhof“ wird beibehalten, auch wenn damit nicht die Erdgeschossnutzung gemeint ist. Die Stellungnahme bewirkt keine Änderung des Bebauungsplanes.

1.3 Arkaden

Stellungnahme:

Der historische Exkurs ignoriere den Umstand, dass die alte Baufluchtlinie der Leipziger Straße ohne Arkaden auskam, wie man am WMF-Haus sehe.

Eine Festlegung für Arkaden sei für Wegbeziehungen zwischen Potsdamer Platz und Spittelmarkt überhaupt nicht notwendig. Dies sehe man deutlich im Bereich zwischen Charlottenstraße und Spittelmarkt. Die bei weitem sinnvollere Variante sei die Ausweitung der Baufluchten.

Abwägung:

In der Begründung ist nicht die Rede von der historischen Einteilung der Straßenverkehrsfläche, sondern von der Wiederaufnahme des Straßenquerschnitts/-breite von 22,5 m, so dass die Stellungnahme das in der Begründung

dargelegte Planungsziel nicht korrekt wiedergibt. Zur Abwägung Straßenbreite/Baufluchten siehe Punkt 1.1. Das Erfordernis einer Arkade wurde in der Begründung dargelegt.

Stellungnahme:

Es sei nicht klar, welche städtebaulichen Wirkungen diese Arkade überhaupt haben solle. Folglich könnten auch keine Urteile über die Höhe getroffen werden. Angesichts der Lärmbelastung, die die Fußgänger in den Arkaden zu erwarten hätten, sei die Diskussion sowieso theoretisch, da sich niemand in diesem Bereich aufhalten werde. Es gebe folglich niemanden, den die behauptete Wirkung interessieren könnte.

Abwägung:

Die festgesetzte Höhe von mindestens 6,5 m sichert eine ausreichende Höhe, um eine gedrungene Raumwirkung zu vermeiden. Diese Raumwirkung ist auch bei einem Durchschreiten der Arkaden erlebbar und wichtig. Ferner soll es eine räumliche Kontinuität in der Arkadenausbildung in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne I-15a, I-15b und I-16 geben. Die bereits realisierten Arkaden im Bereich der Bebauungspläne I-15a und I-16 sind für den Plangeber eine Bestätigung der Richtigkeit der Festsetzungen u.a. bezüglich der entstehenden Proportionen. Mit der Fortsetzung der Arkaden antwortet der Plan auf die bereits festgesetzten und vorhandenen Strukturen in den angrenzenden Abschnitten der Leipziger Straße.

Stellungnahme:

Leider sei dieser Fehler auch schon bei den früheren Bebauungsplänen gemacht worden, wo diese private Meinung zur Straßengestaltung über die Erfordernisse der Wirtschaft (s. Fa. Wertheim) nach § 1 (6) 8 gestellt worden seien. Die Abwägung sei also fehlerhaft und der frühere Bebauungsplan rechtlich angreifbar.

Abwägung:

Abwägung heißt im Übrigen nicht, dass allen Bedenken entsprochen werden muss. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Selbstverständlich kann und muss der Plangeber einzelne Belange höher werten oder gegenüber anderen zurückstellen, sonst wäre eine Abwägung gar nicht möglich. Im vorliegenden Fall sind dies die öffentlichen Belange (städtebauliche und verkehrliche), denen der Vorrang eingeräumt wurde, gegenüber dem unterstellten privaten Belang (Gebäudeausprägung ohne Arkade). Warum diese Abwägung rechtsfehlerhaft sein soll, wird in der Stellungnahme nicht begründet. Die Abwägung zur Ausprägung der Arkaden hat daher weiter Bestand. Im Übrigen vgl. Punkt 1.1. der Abwägung.

1.4 Oktogon und Turmausprägung

Stellungnahme:

Die Schließung des Oktogons müsse begründet werden. Sie ließe sich auch nicht aus allgemeinen Planungsgrundsätzen des BauGB ableiten. Der historische Stadtgrundriss sei kein allgemein akzeptiertes Planungsziel und müsse selbst begründet werden.

Eine Öffnung des Oktogons könne – wie bereits geschildert – städtebaulich einen Gewinn darstellen, wenn sie etwa die Durchwegung vom Leipziger Platz zur Voßstraße sicherstellen würde.

Abwägung:

Das BauGB hat nicht die Formulierung konkreter städtebaulicher Ziele zur Aufgabe. Die Schließung des Oktogones ist nicht nur historisch begründet (gemeint ist die Zeit vor der Kriegszerstörung und der Zerstörungen durch die DDR-Grenzanlagen), sondern – wie in der Begründung dargelegt – auch und vor allem durch die durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbe und den geltenden Bebauungsplan II-B 5. Weiterer Begründungsbedarf besteht nicht.

Eine Öffnung des Oktogones steht der städtebaulichen Intention des Landes Berlins diametral entgegen. Die erwünschte Geschlossenheit des Oktogones führte zum planungsrechtlichen Ausschluss von Zufahrten im Bereich des Oktogones. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Gegenüber dem Konzept von Hilmer & Sattler erfolge eine Verlagerung der Baumassen von der Fassaden- bzw. Frontseite (Leipziger Platz, Leipziger Straße) zur Rückseite an der Voßstraße.

Abwägung:

Der städtebauliche Entwurf weist keine Vor- und Rückseiten auf, sondern hat zu jeder Straßen- bzw. Platzseite hin differenzierte Ausprägungen.

Stellungnahme:

Da es bzgl. des Nutzungsmaßes nur Höhenfestsetzungen in Verbindung mit (erweiterten) Baukörperfestsetzungen gebe, sei nochmals darauf hinzuweisen, dass insbesondere durch die vier Türme längs der Voßstraße eine „unnatürliche“ Verlagerung der Baumassen von der Fassaden- bzw. Frontseite auf die Rückseite und zum sensiblen Bereich des Bebauungsplans I-202b hin erfolge. Durch die Festsetzungen, wie sie sich insbesondere aus den Nebenzeichnungen 4 und 5 entsprechend dem zugrunde gelegten Projekt ergäben, werde allerdings genau das Gegenteil des immer wieder in der Begründung bemühten historischen Zustands, aber auch des Hilmer und Sattler'schen Konzepts, bewirkt. Durch die Verlagerung der Baumassen von der repräsentativen Seite – Leipziger Platz, Leipziger Straße – hin zur Voßstraße werde die straßenseitige Dominanz auf den Kopf gestellt.

Abwägung:

Im Bereich der Voßstraße weisen die Bebauungspläne I-15a und I-15b eine größtmögliche Homogenität der zulässigen Höhen auf mit geringen Spielräumen. Die Baumasse wurde keinesfalls „unnatürlich“ an die Voßstraße verlagert. Vielmehr wird die Baumasse wesentlich ins Innere des Projektes entlang der Passage gelegt, in der baulichen Ausprägung als Scheiben mit einer Gesamtlänge von 116 m. Demgegenüber werden an der Voßstraße nur schlanke Türme ermöglicht. Die vier Türme sind mit ihrer Schmalseite von je 17,7 m zur Voßstraße hin orientiert, zwischen denen jeweils ein Abstand von 24,3 m eingehalten ist, damit an der Voßstraße eben keine Massierung entsteht. Hilmer & Sattler sind insoweit berücksichtigt worden, als die von ihnen vorgegebene Höhe am Oktogon auch für die Türme nicht überschritten werden darf. Im Übrigen basiert der städtebauliche Entwurf hinsichtlich der Turmausprägungen darauf, dass die Lagegunst der Voßstraße für qualitativ hochwertige Wohnnutzung – wie in der Begründung eingehend dargelegt – ausgenutzt werden soll und nicht darauf, Baumasse zu verlagern.

Stellungnahme:

Gerade zum Bebauungsplangebiet I-202b hin werde eine bauliche Substanz aufgetürmt, die zu der dort festgesetzten aufgelockerten Bebauung nicht pas-

se. Dadurch werde in eklatanter Weise gegen das Gebot, Bauleitpläne aufeinander abzustimmen, verstoßen.

Abwägung:

Die städtebaulichen Intentionen des Bebauungsplanes I-202b unterscheiden sich in der Tat sehr weitreichend von derjenigen im Bebauungsplan I-15b, was jedoch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keinesfalls entgegensteht. Eine Gemeinde hat die planerische Freiheit – und muss sie haben – auf unterschiedliche Anforderungen und aus verschiedenen Ausgangslagen heraus differenzierte städtebauliche Antworten geben zu können. Im Falle der „Ministergärten“ ist dies – wie im Namen schon enthalten – auch durch die historische Vorprägung bedingt, die sich sehr vom hochverdichteten Bereich des ehemaligen Warenhausstandortes unterscheidet. Sie erfolgten jedoch auch mit Blick auf die Verdichtung am Leipziger Platz. In der Begründung zum Bebauungsplan I-202b heißt es hierzu: „Maßstab für die städtebauliche Prägung des Kerngebiets soll das benachbarte Sondergebiet "Landesvertretungen" sein. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Bauweise im Kerngebiet an denen im Sondergebiet. Da die Eigenart von Sondergebiet und Kerngebiet durch ihre Lage auf den ehemaligen Ministergärten und die Nachbarschaft zum Großen Tiergarten geprägt werden sollen, ist das zulässige Maß der Nutzung auch im Kerngebiet niedriger als im östlich angrenzenden Wohngebiet und erst recht niedriger als im südlich angrenzenden Kerngebiet am Leipziger Platz.“

Des Weiteren heißt es: „Ebenso wie im Sondergebiet werden auch im Kerngebiet eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,5 und eine offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen in der Weise abgegrenzt, dass eine Vorgartenzone und ein zusammenhängender, nicht überbauter Blockinnenbereich entstehen.“

Um die Eigenart dieses Raumes aufgrund seiner Geschichte (Ministergärten) und seiner Lage im Übergangsbereich zwischen dem hochverdichteten Bereich um Potsdamer und Leipziger Platz und dem Großen Tiergarten zu erhalten, soll zusätzlich, wie im Sondergebiet, die zulässige Gebäudeoberkante auf höchstens 55 m über NHN begrenzt werden. Das entspricht rund 20 m über Gehweg und ermöglicht bis zu fünf Vollgeschosse mit einer für qualitätvolle Bürohäuser angemessenen Geschosshöhe.“

Demnach liegt die Besonderheit der Festsetzung einer aufgelockerten und offenen Bebauung mit „nur“ fünf zulässigen Vollgeschossen im Plan „Ministergärten“ begründet und nicht in den verdichteten Blockstrukturen um den Leipziger Platz bzw. entlang der Leipziger Straße. Ein Rückschluss vom Bebauungsplan „Ministergärten“ auf den Bebauungsplan I-15b kann nicht gezogen werden, zumal die Voßstraße eine deutlich wahrnehmbare Zäsur zwischen beiden Bereichen bildet. Die neu festgesetzten Baukörper haben weder eine erdrückende Wirkung auf die gegenüberliegende, aufgelockerte Bebauung, noch kommt es zu einer Aufhebung des schon mit dem Bebauungsplan I-15a verfolgten Konzeptes, wonach entlang der Voßstraße eine Gebäudehöhe vorgesehen ist, die niedriger ist als am Leipziger Platz und so zum Gebiet nördlich der Voßstraße vermittelt. Die beanstandeten Türme sind so schmal gehalten, dass sie die Wahrnehmung einer durchgehenden Trauflinie an der Voßstraße nicht aufheben, die die Höhe der vorhandenen Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Voßstraße aufnimmt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher gewährleistet.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Festsetzungen.

1.5 Erweiterte Baukörperfestsetzung/Abstandsflächen

Stellungnahme:

Gegen die geplante partielle Verkürzung der Abstandsflächen, die auf einer Länge von jeweils 17,7 m um ca. 4,4 m über die Straßenmitte der Voßstraße hinausragen, werde vorsorglich Einwendungen erhoben. Eine abschließende Prüfung und Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten zulässigen Höhe des Planvorhabens auf den Wohnungsbestand im Geltungsbereich des B-Plans I-202b sei wegen der Komplexität der zu berücksichtigenden Gemengelage der zu erwartenden Beeinträchtigungen (Immissionen, Verschattung, Klima) zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Abwägung:

Eine Prüfung der mit der Abstandsflächennichteinhaltung verbundenen Auswirkungen ist vorgenommen worden. Die Auswirkungen der Abstandsflächennichteinhaltung sind hinsichtlich der Immissionsbelastungen (Lärm und Luft) unerheblich. Die Verschattung wurde überprüft, Aussagen zur Belüftung und zum Sozialabstand getroffen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Aus der Stellungnahme kann nicht entnommen werden, wo weiterer Untersuchungsbedarf gesehen wird.

Stellungnahme:

Der Verweis auf die derzeit im Geltungsbereich des B-Plans I-202b bestehende Baugrenze der Bestandsbebauung sei insofern unzulässig, da dadurch eine zum späteren Zeitpunkt städtebauliche begründete und vom Grundstückseigentümer angestrebte Änderung dieser (ahistorischen) Baugrenze unmöglich werde und er dadurch in der Wahrnehmung seiner Eigentumsrechte maßgeblich eingeschränkt werde.

Abwägung:

Der Verweis auf die bestehende Baugrenze ist zulässig, da hier geltendes Recht in die Abwägung eingestellt wird. Entscheidend ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Festsetzung (§ 214 Abs. 3 BauGB). Die Abwägung des Bebauungsplanes I-15b basiert zudem auf der Tatsache, dass durch die Turmausbildung im Vorhaben Leipziger Platz 12-13 keine monolithische Wand entsteht, die die gegenüberliegende Seite über lange Zeitphasen verschattet, sondern ein wandernder Schatten, mit Besonnungsphasen.

Die Baugrenzen im Bebauungsplan I-202b sind rechtlich verbindlich und im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan I-15b nicht in Zweifel zu ziehen. Bei der Prüfung der Abstandsflächen, die ohne ausdrückliche Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan I-15b wirksam wären, wurde ermittelt, dass diese im öffentlichen Straßenraum liegen und nicht auf dem gegenüberliegenden Grundstück. Außerdem hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl, soweit sich durch Festsetzung in einem Bebauungsplan geringe Abstandsflächen ergeben, nach dem Wortlaut der Vorschrift „damit sein Bewenden“.

Ob eine Änderung der Baugrenze im festgesetzten Bebauungsplan I-202b angestrebt werden kann, ist im Rahmen des Bebauungsplanes I-15b nicht zu entscheiden. Ein Rechtsanspruch auf eine Änderung besteht nicht, der Bebauungsplan ist festgesetzt. Die Wahrung der Eigentumsrechte kann nur auf bestehendem Planungsrecht basieren und nicht auf angestrebten Änderungen oder nicht konkretisierten Entwicklungsinteressen, die im Widerspruch zum geltenden Baurecht stehen. Die Anregung bewirkt keinen Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes I-15b.

Stellungnahme:

Zu dem Grundstück Voßstraße 13-14 führe der Plangeber aus, dass hier mittels Baugrenze des Bebauungsplans I-202b ein Rücksprung der zukünftigen Bebauung von 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie gesichert sei, so dass es durch die Kombination mit der festgesetzten Oberkante von 55 m nicht zu einer tatsächlichen Überdeckung von Abstandsflächen kommen könne. Das entziehe einem möglichen Bauherrn auf dem Nachbargrundstück aber jede Möglichkeit, gegebenenfalls unter Ausnutzung von Befreiungen etc. in vertretbarem Umfang von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-202b abzuweichen. Außerdem sei es gerade die korrekte Einhaltung von Abstandsflächenrecht der Eigentümer im Bebauungsplangebiet I-202b, die diese legitimiert, gegen das nicht ausreichend begründete Abweichen von Abstandsflächenrecht im Bebauungsplangebiet I-15b vorzugehen.

Abwägung:

Der Turm würde bei Anwendung der Abstandsflächenregelungen der BauOBl eine über die Straßenmitte reichende Abstandsfläche von 4,4 m erzeugen. Bei einer Oberkante von 55 m ü NHN liegt diejenige des zulässigen Gebäudes im Bebauungsplan I-202b nur gut 2 m auf öffentlichem Straßenland, d. h., zwischen diesen gegenüberliegenden Abstandsflächen liegen bei einer Straßenbreite von 20 m noch über 3 m. Die Festsetzung geringerer Abstandsflächen im Bebauungsplan I-15b beruht auf der besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, die in der Begründung dargelegt ist. Inwieweit Gründe für eine nach § 31 BauGB gerechtfertigte Überschreitung der zulässigen Höhen im festgesetzten Bebauungsplan I-202b geltend gemacht werden können, ist ausschließlich im Rahmen der dort erforderlichen planungsrechtlichen Beurteilung zu prüfen und nicht Gegenstand der Abwägung in diesem Bebauungsplan. Im Übrigen hat der Eigentümer in Kenntnis der Festsetzungen des Bebauungsplanes I-202b das Grundstück Voßstraße 13-15 gekauft.

Im Rahmen der planerischen Abwägung kommt es nicht darauf an, ob und inwieweit ein Nachbar nach Maßgabe des Abstandsflächenrechts oder des vorhabenbezogenen Rücksichtnahmegebotes dazu „legitimiert“ ist, gegen Abstandsflächen vorzugehen. In die Abwägung einzustellen ist allein, ob und inwieweit nachbarliche Belange durch die vorgesehene Höhenentwicklung und die Lage der Baukörper beeinträchtigt werden. Dazu stellt die Begründung fest, dass – gemessen an den Anhaltspunkten des Landes-Abstandsflächenrechts – ein ausreichender Gebäudeabstand im Bereich der Voßstraße gesichert ist. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die partielle Verlagerung des erforderlichen Gebäudeabstandes (i.e. der Gesamtabstand aus der Summe der jeweiligen, sich nicht überdeckenden Abstandsflächen) auf die gegenüberliegenden Grundstücke Voßstraße 13-14 das Eigentum des Nachbarn unangemessen beschränkt oder ihn zu Unrecht gegenüber dem Eigentümer des beplanten Grundstücks benachteiligt. Beides ist zu verneinen, weil die Festlegung der Baugrenze nördlich der Voßstraße durch den Bebauungsplan I-202b aus sich heraus im Hinblick auf das mit diesem Plan verfolgte gestalterische Ziel gerechtfertigt ist und nicht etwa im Interesse der südlichen Anlieger der Voßstraße erfolgt ist. Die jetzige Planung reagiert lediglich auf die vorgefundene planerische Situation und nutzt die dadurch geschaffenen gestalterischen Möglichkeiten aus. Einen auf den Gleichheitsgrundsatz gestützten Anspruch darauf, dass alle Anlieger einer Straße bei der Festlegung der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke gleich behandelt werden, gibt es nicht, solange die Unterschiede auf sachlichen Erwägungen beruhen.

Für das Bebauungsplanverfahren I-15b besteht kein weiterer Handlungsbedarf aufgrund der Stellungnahme.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf I-15b sehe in seinem östlichen Bereich eine unmittelbare Grenzbebauung zum Grundstück Voßstraße 33 vor. Als „erweiterte Baukörperfestsetzung“ solle nach dem Willen des Plangebers durch diese Baugrenze in Verbindung mit Festsetzung über die zulässige Gebäudehöhe eine Bebauung ermöglicht werden, die nicht an die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften gebunden sei.

Diese Planung beeinträchtigt den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Voßstraße 33 sowie diejenigen, die auf dem Grundstück wohnen und arbeiten werden, erheblich.

Abwägung:

Das ist so nicht richtig. Die Planung stellt den gegenwärtigen Bestand auf dem Grundstück Voßstraße 33 nicht in Frage und ermöglicht dem Eigentümer auch die im Bebauungsplan I-15a dort zugelassene Grenzbebauung umzusetzen. Eine Beeinträchtigung liegt in der Verschlechterung der Belichtungssituation der Westseite des Bestandsgebäudes des rückwärtigen Anbaus, der mit Ausnahme des 6. Vollgeschosses aber keine Aufenthaltsräume zur Westseite aufweist. Die geringere Besonnung gegenüber dem Ist-Zustand kann aber im Interesse der angestrebten Verdichtung hingenommen werden, weil der betroffene Gebäudeteil von Osten und Süden her ausreichend belichtet ist, wo sich die Aufenthaltsräume befinden. Die gegenwärtige Situation ist zudem für diese Innenstadtlage völlig untypisch, da sich das Grundstück Leipziger Platz 12-13 als Brachfläche darstellt. Im Übrigen siehe Ausführungen im Folgenden sowie im Kapitel II.4.2.4.4 der Begründung.

Stellungnahme:

Zudem sehe der B-Plan-Entwurf die komplette An- und Ablieferung für das gesamte Areal unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Voßstraße 33 vor. Eine derartige – eindeutig zu Lasten des Nachbargrundstücks gehende – Bauleitplanung könne nur dann rechtmäßig sein, wenn ihr eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung zugrunde liege. Die Abwägung sei jedoch im vorliegenden Fall aus mehreren Gründen bedenklich:

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf sieht keine Bereiche für Ein- und Ausfahrten vor und ist diesbezüglich flexibel. Zwangspunkte ergeben sich jedoch aus anderen Gesichtspunkten. Vgl. hierzu Punkt 5.1 der Abwägung.

Stellungnahme:

Die mit dem Wegfall der Abstandsflächenregelungen einhergehende Baukörperfestsetzung stelle für das Grundstück Voßstraße 33 einen unzumutbaren Eingriff dar, da es sich um eine erhebliche Abstandsflächenüberschreitung handle.

Der Plangeber habe im Grunde erkannt, dass durch den Bebauungsplan I-15 b die eigentlich einzuhaltenden Abstandsflächen zum angrenzenden Nachbarn „ausgehebelt“ würden. So heiße es auf Seite 69 der Begründung zum Bebauungsplan: „Abstandsflächen zum angrenzenden Nachbarn: Zum Grundstück Voßstraße 33 bis 35 (Flurstück 8) in einer Tiefe von 7 m auf einer Strecke von 29 m“

Der Plangeber habe diese Situation im Rahmen seiner Abwägung aber nicht hinreichend gewürdigt. Angesichts der Tatsache, dass die Berliner Bauordnung mittlerweile nur noch eine Abstandsfläche von 0,4 h vorsehe, müsse eine Abstandsflächenüberschreitung mit einer Tiefe von 7 m als ganz erheblich eingestuft werden. Auch die Länge von 29 m, über die sich diese immense Ab-

standsflächenüberschreitung erstreckt, stelle einen Eingriff ganz besonderer Qualität dar.

Hinzu komme jedoch noch ein Umstand, den die Begründung des Bebauungsplanes gar nicht würdige: Abstandsflächen dürften nicht nur nicht auf fremde Grundstücke fallen, sie dürften sich zusätzlich auch nicht überdecken. Hier sei zu beachten, dass auf dem Grundstück Voßstraße 33 ein Anbau mit einem Abstand von ca. 5,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Leipziger Platz 12 bis 13 besteht. Dieser Gebäudeteil habe eine Höhe von ca. 24 m, werfe also selbst eine Abstandsfläche von 9,6 m. Mit anderen Worten: Wenn es nach dem Abstandsflächenrecht der Berliner Bauordnung ginge, müsste zwischen dem denkmalgeschützten Altbau auf dem Grundstück Voßstraße 33 und dem geplanten Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes ein Abstand von 16,6 m eingehalten werden. Dies sei das Dreifache des vom Bebauungsplan vorgesehenen Abstandes von 5,5 m.

In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass das Oberverwaltungsgericht Berlin Brandenburg in seinem Urteil vom 18.12.2007 (OVG 2 A 3.07) im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan zum Spreedreieck festgestellt hat, dass die mittlerweile geltende Abstandsflächenhöhe von 0,4 h nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden „Mindeststandard“ darstellt. Der Gesetzgeber sei selbst davon ausgegangen, dass „Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen seien, jedenfalls aber einer „besonderen städtebaulichen Rechtfertigung“ bedürften, bei der „die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden“ müssten (S. 43 des amtlichen Urteilsabdrucks).

Vor diesem Hintergrund erscheine es kaum vorstellbar, dass ein eigentlich einzuhaltender Abstand von 16,6 m auf 5,5 m reduziert werden könne. Eine derart erhebliche Abstandsflächenreduzierung sei bereits vom Ergebnis her abwägungsfehlerhaft und könne durch städtebauliche Gründe nicht gerechtfertigt werden.

Abwägung:

Dem oben genannten Zitat auf S. 69 der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Passus vorangestellt: „Die Abstandsflächen von 0,4 H, die sich nach den Maßfaktoren des § 6 Abs. 5 BauO Bln ergeben würden, wurden vermessungstechnisch ermittelt. Sie würden im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b vor allem an folgenden Stellen unterschritten und werden stattdessen planungsrechtlich auf Basis der Ermächtigung des § 6 Abs. 8 BauOBln verkürzt, d.h. partiell außer Kraft gesetzt“. Demzufolge handelt es sich nicht um nach BauOBln erforderliche Abstandsflächen, weil sie nicht zum Tragen kommen. Die Darlegungen auf S. 69 ff greifen die Bauordnung als Prüfkriterium auf, um die in der Bauordnung durch die Abstandsflächenvorschriften (einschließlich des darin enthaltenden Überlappungsverbotes) verfolgten Ziele und Belange ermitteln und abwägen zu können.

Die in der Stellungnahme angegebene Höhe von 24 m des Gebäudes wird nur im Vorderhaus erreicht. Die Gebäudehöhe des Anbaus liegt bei etwa 19 m bzw. 20 m und die Abstandsfläche, die er hervorruft bei 7,6 m bzw. rund 8 m, von denen wiederum annähernd 6 m auf dem eigenen Grundstück Voßstraße 33 liegen. Mit 1,7 m bis rd. 2 m liegen sie auf dem Grundstück Leipziger Platz 12-13. Diese Berechnung ist in der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I-15b im Kapitel II.4.2.4.1 dargelegt.

Abgesehen von der in der Stellungnahme nicht korrekt angenommenen Gebäudehöhe des Altbaus geht die vorgetragene Berechnung davon aus, dass das Überlappingsverbot nunmehr einseitig auf dem Grundstück Leipziger Straße 12-13 zum Tragen kommen soll.

Der Bebauungsplan I-15a hat auf einer Strecke von gut 61 m ab Voßstraße durch Baukörperfestsetzung mit Baugrenze auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, dass hier bis zu einer Oberkante von 61 m über NHN herangebaut werden kann. Diese rechtliche Ausgangslage ist in die Wettbewerbsentscheidung eingeflossen. Sie ist auch weiterhin Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan I-15b. Schließlich muss langfristig – sofern die denkmalschutzrechtliche Einschätzung sich ändert oder das Denkmal untergeht, die Möglichkeit einer Brandwandsituation seitens des Grundstücks Voßstraße 33 berücksichtigt werden.

Die in der Stellungnahme vorgetragene Beanstandung, dass auch der rückwärtige Anbau im Bestand erhalten werden muss, hat in Bezug einer nicht ausreichenden Würdigung der Abstandsthematik in Kombination mit der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes zu einer Überprüfung und Änderung der Baukörperfestsetzung geführt. Die Änderung betrifft die zum Grundstück Voßstraße 33 hin orientierte Baugrenze bis zu einer Höhe von 58,0 m über NHN. Der auf einer Strecke von 30m auskragende Gebäudeteil entfällt, die Baugrenze wird um 7,6 m nach Westen verschoben (Änderung der Nebenzeichnung 1 und Nebenzeichnung 2 auf dem Deckblatt). Eine erneute Prüfung und Bewertung der Abstandssituation führt zu einer Überarbeitung der Begründung. In diesem Zuge wird zur leichteren Auffindbarkeit des Themenkomplexes auch eine Änderung der Gliederung vorgenommen.

Die Stellungnahme führt zu einer Änderung der Baukörperausweisung und einer Überarbeitung der Begründung.

Stellungnahme:

Da die Abstandsfläche, die das vom Bebauungsplanentwurf I-15b ermöglichte Bauvorhaben auf das Grundstück Voßstraße 33 werfe, mit einer Tiefe von 7 m nahezu 4 mal so hoch sei wie die vom Plangeber errechnete Abstandsfläche, die zurückgeworfen wird, könne der „Grundsatz von Treu und Glauben im Nachbarschaftsverhältnis“ hier nicht geltend gemacht werden. Vor dem o.g. Hintergrund dürfte es auf der Hand liegen, dass die Abstandsflächenüberschreitungen keineswegs in „vergleichbarem Umfang“ liegen.

Da die Abwägung des Bebauungsplans insoweit irriger Weise von einer Rechtfertigung durch Treu und Glauben ausgehe, sei sie auch diesbezüglich fehlerhaft.

Abwägung:

Aufgrund der Überprüfung der vorgetragenen Belange einschließlich der Belichtungssituation und als Folge einer geänderten Bewertung der denkmalrechtlichen Belange auf dem Grundstück Voßstraße 33 wird die Baukörperfestsetzung oberhalb von 50 m ü. NHN geändert und der dort vorgesehen Gebäudevorsprung zurückgenommen. Dadurch halten die Bauteile oberhalb dieser Höhe die nach BauO Bln. vorgesehenen Abstandsflächen ein. Die Begründung wurde überarbeitet. In der Abwägung wird nicht mehr der Grundsatz von Treu und Glauben geltend gemacht. Im Übrigen siehe vorausgegangene Abwägung.

Stellungnahme:

Es sei darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Baugrenze gegenüber der rückwärtigen Bebauung des Baudenkmals Voßstraße 33 unzulässig sei, da diese nicht grenzständig und befenstert sei.

Abwägung:

Bezugnehmend auf das Bestandsgebäude ist festzuhalten, dass die Fenster im rückwärtigen Altbau mit Ausnahme des 6. Vollgeschosses ausschließlich der Belichtung von Fluren dienen, also nicht von Aufenthaltsräumen. Die mit den Abstandsflächen der Bau OBl n intendierten Ziele dienen der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch Verschattung von Flurbereichen nur äußerst begrenzt beeinträchtigt werden. Das 6. Vollgeschoss verfügt alleine aufgrund seiner Höhenlage über eine sehr gute Belichtung. In dieser Höhenlage ist die Baugrenze aufgrund der nun vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanes einen Abstand von gut 16 m angeordnet, so dass hier eine gute Belichtungssituation erhalten bleibt. Die Stellungnahme findet Berücksichtigung durch Änderung der Planzeichnung.

Stellungnahme:

Auch die zivilrechtliche Grundstückssituation stehe einer Grenzbebauung entgegen. In der zweiten Abteilung des Grundbuches für das Grundstück Voßstraße 33 finde sich eine Grunddienstbarkeit zugunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks (damals als „Leipziger Str. 126-130“ bezeichnet) zur Sicherung einer „Hofgemeinschaft“. Diese habe den Inhalt, dass „an der gemeinsamen Hofgrenze Bauwerke nicht erreicht werden dürfen“. Es sei davon auszugehen, dass sich eine entsprechende Dienstbarkeit auch im Grundbuch des Nachbargrundstücks findet.

Zwar sei diese Dienstbarkeit nur zivilrechtlicher Natur und habe damit keinen unmittelbaren Einfluss auf das öffentliche Baurecht. Es dürfte aber gleichwohl ein abwägungserheblicher Belang sein, wenn – wie hier – eine Bauleitplanung aufgrund entgegenstehender dinglicher Sicherung erkennbar nicht realisierbar sein werde.

Abwägung:

Die angeführte Dienstbarkeit dürfte sich nicht auf die Ausrichtung zur westlichen Seite hin, also zum Grundstück Leipziger Platz 12-13, sondern nur zum südlich angrenzenden Grundstück an der Leipziger Straße beziehen, so dass keine zivilrechtlichen Belange der Anbaubarkeit entgegen stehen. Nach Angaben der Eigentümerin des Grundstücks Leipziger Platz 12-13 befindet sich jedenfalls in ihrem Grundbuch keine entsprechende Eintragung. Die von der Stellungnahme angeführte Dienstbarkeit ist daher hier nicht abwägungsrelevant.

Stellungnahme:

Der Plangeber versuche in der Abwägung die immense Verschattungswirkung, die von dem geplanten Gebäude auf dem Grundstück Leipziger Platz 12 bis 13 ausgeht, dadurch zu relativieren, dass die Fenster in der Westseite des Bestandsgebäudes „lediglich der Belichtung eines Flures und nicht von Aufenthaltsflächen“ dienen.

Dies sei so nicht richtig. Die Aufteilung in den Geschossen des Anbaus sei unterschiedlich. So befänden sich z.B. im 5. Geschoss des Anbaus die Aufenthaltsräume auf der Westseite.

Die Argumentation des Plangebers würde zudem verkennen, dass die derzeit vorzufindende Nutzung innerhalb des Anbaus keineswegs festgeschrieben sei.

Vielmehr sei es zu erwarten, dass das Denkmal, wenn es im Rahmen der denkmalrechtlichen Möglichkeiten instand gesetzt werde, eine neue Innenaufteilung erhalte. Die Verortung eines Flures an der westlichen Fensterfront werde dann höchstwahrscheinlich aufgegeben werden und die Aufenthaltsräume im Zweifel durchgesteckt werden. Schließlich seien die Eigentümer eines Denkmals darauf angewiesen, eine denkmalverträgliche Nutzung zu finden, die so attraktiv sei, dass sie die Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung des Denkmals in wirtschaftlicher Hinsicht erlaube. Wenn nunmehr durch eine derart massive Verschattung dieses denkmalgeschützten Anbaus die zukünftige – die Sanierung refinanzierende – Nutzung des Denkmals beeinträchtigt werde, könne dies schlimmstenfalls dazu führen, dass die Sanierung des Denkmals als solche in Frage gestellt sei.

Schließlich sei darauf hinzuweisen, dass sich in der Südfront des Anbaus durchgehend Fenster zu Aufenthaltsräumen befinden, die unter der zu befürchtenden immensen Verschattung von Westen her erheblich leiden würden.

Abwägung:

Der Begründungstext ist diesbezüglich in der Stellungnahme verkürzt wiedergegeben. Er lautet: „Die Westfassade des Anbaus stellt sich nicht als ausgestaltete Fassade dar, sondern als Putzfläche mit einfachen Fensteröffnungen. Möglicherweise hatte diese Westseite des Gebäudes auch historisch keine repräsentative Funktion. Zumindest im nordsüdorientiertem schmalen Teil des Anbaus dienen die Fensteröffnungen an dieser Seite vom ersten bis zum fünften Vollgeschoss lediglich der Belichtung von Fluren und nicht von Aufenthaltsflächen. Das unterste Sockelgeschoss hat zum Westen hin keine Fensteröffnungen. Die Aufenthaltsräume im schmalen Gebäudeteil des Anbaus sind zum Osten hin orientiert. Hier ist die Fassade auch entsprechend gestaltet (weiße Verblendsteine).“ Da es sich um das 6. und nicht um das 5. Vollgeschoss handelt, ist der Begründungstext korrekt und die Abwägung nicht fehlerhaft. Lediglich die Aussage zum 6. Vollgeschoss muss korrigiert werden, da dort nicht mehr der ursprüngliche Saal existiert, sondern nach Westen hin orientierte Aufenthaltsräume.

Hinzu kommt, dass ein 5-6 m breiter Fassadenabschnitt des breiten Anbauteiles (Querflügel) keine Fenster aufweist. Hier sind die Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume nach Süden orientiert, die ausreichend besonnt sind.

Durch eine Grenzbebauung auf dem Grundstück Leipziger Platz 12-13 wird eine Nutzung des rückwärtigen Teiles des Bestandsgebäudes nicht ausgeschlossen, da ausreichende Belichtung und Besonnung von Osten und Süden sichergestellt ist. Auch sind die Änderungen und Umbauten des ehemaligen Wohngebäudes zu einem Verwaltungsgebäude nach der Übernahme des Gebäudes durch die Deutsche Reichsbahngesellschaft 1934-35 Gegenstand des Denkmalschutzes und zu berücksichtigen.

Ergänzend teilte das Landesdenkmalamt im Nachgang der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit, dass ausschließlich eine Sanierung des Gebäudes Voßstraße 33 (Vorderhaus und Mittel- und Querflügel) im Bestand vorgesehen werden kann. Ausgangspunkt ist dabei die Position, dass mit dem Erhalt des Gesamtensembles Voßstraße 33 der historische Bebauungsmaßstab, die Bauflucht zum Ende des 19. Jahrhunderts sowie die Besonderheit der Lage des rückwärtigen Anbaus auf dem Grundstück - dies schließt die enge Hofsituation zum Nachbargrundstück Leipziger Platz ein - vermittelt und erhalten bleiben soll.

Es wurden daraufhin mehrere Varianten einer baulichen Reaktion im Bebauungsplan I-15b untersucht. Dabei waren sowohl die denkmalschutzrechtlichen Belange, die Überprüfung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die funktionalen Anforderungen aus dem Projekt Leipziger Platz 12-13 zu berücksichtigen. Die nunmehrige Änderung, die ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 28. Juli 2009 gefunden hat, lehnt sich weitgehend wieder an das Wettbewerbsergebnis von 2008/09 an. Er besteht darin, dass oberhalb von 50 m ü NHN die Baugrenze zurückverlegt wird, so dass ein bis auf 2,5 bis 3,0 m zur Grundstücksgrenze heranreichender Gebäudeteil, der Bestandteil der Baukörperfestsetzung zur öffentlichen Auslegung war, entfällt.

Die Baugrenze oberhalb von 50 m über NHN verläuft nunmehr in einem Abstand von rd. 10 m von der Grundstücksgrenze bzw. 16,0 m bis 16,5 m von der Außenwand des denkmalgeschützten Anbaus statt eines Abstandes von ca. 8,5 m (Stand öffentliche Auslegung). Damit erfolgt auch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in Bezug auf die Hofsituation des Grundstückes Leipziger Straße 128.

Die Änderung der Baugrenze bewirkt auch, dass oberhalb von 50 m über NHN die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten würden.

Die zulässige Bebauung bis zu einer Höhe von 50 m ü NHN entlang der Grundstücksgrenze wird beibehalten.

Auf die obigen Ausführungen zur Bestandssituation/Lage der Aufenthaltsräume im Anbau des Denkmals sei verwiesen. Ebenso auf die Prüfung der Verschattungssituation. Ausschlaggebend in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass die ersten fünf Geschosse der Westfassade des Seitenflügels Voßstraße 33 keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen enthalten. Die natürliche Belichtung/Besonnung der Aufenthaltsräume erfolgt also ausschließlich von Osten bzw. von Süden. Wenn östlich des Grundstückes Voßstraße 33 eine Neubebauung entsteht, ist der Bestand im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an die Belichtung/Besonnung für die Aufenthaltsräume berücksichtigt werden.

Lediglich das oberste 6. Geschoss des Mittelflügels Voßstraße 33, hat nach Westen orientierte Aufenthaltsräume. Hier wird durch die Änderung der Baugrenze die Besonnung verbessert, auch wenn die Mindestzeit von 2 Std. nicht erreicht wird.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen durch die vorhandene Bebauung Voßstraße 33 hat keinen negativen Einfluss auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück Leipziger Straße 12-13, da eine Brandwand auszubilden ist, d.h. in diesem Bereich keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden können.

In Bezug auf den Denkmalschutz vgl. im Übrigen Punkt 4 der Abwägung zur öffentlichen Auslegung im gleichen Kapitel.

Es ist korrekt, dass die Verschattung durch die geplante Bebauung lediglich von Westen her erfolgt. Die teilweise Verschattung der Südfassade durch die zulässige Bebauung Leipziger Straße 12-13 setzt erst ab 14:00 Uhr im 2. und 3. Vollgeschoss zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche ein, doch geht die

Besonnungsdauer deutlich über die Mindestbesonnung von 2 Std. hinaus. Am 17. Januar erfährt die Südseite des Anbaus Voßstraße 33 nur im obersten Geschoss eine Besonnung und zwar für etwa 2 Std.; die Verschattung der darunter liegenden Geschosse ist aber auf die Blockrandbebauung der Leipziger Straße zurückzuführen (insbesondere Leipziger Straße 128).

Der Bebauungsplan wird durch teilweise Verlegung der Baugrenze in den Nebenzeichnungen 1 und 2 verändert. Die Änderung erfordert eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Stellungnahme:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssten Bebauungspläne sicherstellen, dass „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gesichert werden. Im Hinblick auf die oben bereits bezeichnete katastrophale Verschattungssituation für den denkmalgeschützten Anbau sei dieser städtebauliche Belang in hohem Maß gefährdet.

Abwägung:

Die Verschattungssituation ist keinesfalls als katastrophal einzuschätzen, da die Besonnung der Südfassaden aber auch von Osten her sehr gut bis gut ist. Die genaue Besonnungssituation ist im Zusammenhang mit der Untersuchung des Maßes der baulichen Nutzung dargelegt und in die Abwägung eingestellt worden (vgl. Kapitel II. 4.2.4.4).

Stellungnahme:

Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung zur Anwendung des § 6 Abs. 8 BauOBln sei bezüglich der Überschreitung der Straßenmitte der Voßstraße durch die vier Türme nicht gegeben – hierfür reiche der ausdrückliche Rückzug auf das städtebauliche Konzept von Hilmer und Sattler nicht aus (das insoweit hier ohnehin keine Voraussage traf), auch nicht unter Hinweis auf den erhöhten Wohnanteil. Das Abwägungsdefizit mache die erweiterte Baukörperfestsetzung an dieser Stelle, also hinsichtlich der vier „Türme“, unzulässig.

Abwägung:

Es trifft nicht zu, dass jede Baukörper- und Abstandsflächenfestsetzung durch den Bebauungsplan einer *besonderen* städtebaulichen Rechtfertigung bedarf. Dies ist, wie auch das OVG Berlin-Brandenburg bestätigt hat, nur der Fall, wenn die Festsetzungen die von der BauOBln definierten Mindeststandards unterschreiten. Das ist hier, wie oben gezeigt, nicht der Fall, weil der Abstand zwischen den Gebäuden zu beiden Seiten der Voßstraße ausreichend groß ist. Es reicht daher eine einfache städtebauliche Rechtfertigung aus. Die städtebaulichen Rechtfertigungsgründe stellen keineswegs einen „Rückzug“ auf das städtebauliche Konzept von Hilmer & Sattler dar, knüpfen aber an dieses Konzept an. Es handelt sich um eine Weiterentwicklung des Konzeptes in einem offenen städtebaulichen Wettbewerb. Zu ihr gehört nicht nur eine Erhöhung des Wohnanteils, sondern die ermöglichte besondere Ausprägung des Wohnens. Die besonderen städtebaulichen Rechtfertigungsgründe sind in der Begründung jedoch dargelegt worden. Besondere städtebauliche Rechtfertigungsgründe liegen nicht nur dann vor oder können nur dann geltend gemacht werden, wenn es sich um die Ausbildung solitärer Hochhäuser handelt, sondern auch aus einer Vielzahl sonstiger städtebaulicher oder nutzungsstruktureller Zusammenhänge und Gegebenheiten.

Stellungnahme:

Da in der Begründung auf die Durchwegung in Höhe des Vorhofes des Preußischen Herrenhauses verwiesen werde, sei nochmals hervorzuheben, dass es sich bei der überdachten Shopping-Mall nicht um eine Weiterentwicklung

des Hilmer und Sattler'schen Konzepts handele, das gegenüber dem Gebäude des Bundesrats eine Platzsituation und darauf folgend eine Öffnung zur Gertrud-Kolmar-Straße vorsah.

Abwägung:

Auf die Durchwegung/Passage ist in diesem Zusammenhang in der Begründung hingewiesen worden, weil damit rund 2360 m² des Grundstückes einer oberirdischen Bebaubarkeit entzogen worden sind, sie also eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks Leipziger Platz 12-13 darstellt und damit private Belange berühren, die ebenfalls Gegenstand der Abwägung sind. Zu Hilmer & Sattler siehe auch Punkt 8.3 (Planerfordernis) der Auswertung. Im Übrigen vgl. Punkt 1.1 der Abwägung (Blockdurchwegung).

Stellungnahme:

Entgegen der Lesart des Plangebers ergäben sich durch die erweiterte Baukörperfestsetzung in den „Türmen“ erhebliche Verschattungen bezogen auf die Tag- und Nachtgleiche. Für das Grundstück Voßstraße 13-15 besage auch das Gutachten, dass der „Schattenwurf von Bauteil A ... temporär den Besonnungszeitraum“ unterbreche. Richtig sei, dass ab 15.00 Uhr die Beschattung beendet sei, so dass dann für ca. 2 Stunden eine volle Besonnung der straßenseitigen Fassade stattfinden könne.

Abwägung:

Das Grundstück Voßstraße 13-15 erstreckt sich gegenwärtig an der Voßstraße auf einer Länge von ca 59 m. Der einzige dem Grundstück Voßstraße 13-15 gegenüberliegende Turm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat – wie alle vier Türme an der Voßstraße – eine Breite von 17,5. Der Turm liegt fast vollständig vorgesehene Grundstück (Flurstück 364) gegenüber, das Grundstück Voßstraße 13-15 ist nur auf einer Breite von nicht einmal 2 m von Abstandsflächen-nichteinhaltung betroffen, dies trifft durch den westlichsten Turm fast ausschließlich gegenüber dem Flurstück 364 zu. Da der Schattenwurf, dem Sonnenstand folgend, wandert und eine 17,5 m breite und 25 m tiefe Bebauung zu keinem Zeitpunkt die vollständige Verschattung eines 59 m breiten Grundstückes bewirken kann, ist eine Besonnung auch über die genannten 2 Std. gegeben, wenn auch nicht andauernd über die gesamte Länge von 59 m, so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der Besonnung ausgegangen werden kann.

Stellungnahme:

Im Winter – Sonnenstand 17.01 – wäre eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans I-202b errichtete Fassade auf dem Grundstück Voßstraße 13-14 komplett unbelichtet.

Abwägung:

Die Aussage ist unzutreffend, da bei einer 20 m breiten Straße der Fall gar nicht eintreten kann, dass eine gegenüberliegende Fassade „komplett unbelichtet“ ist.

Sollte die Besonnung gemeint sein, so ist festzuhalten, dass zwar nur das oberste Geschoss von einer Besonnung über einen Zeitraum von einer guten Stunde gestreift wird, aber die Nichtbesonnung der übrigen Fassade auch bei Einhaltung der Abstandsflächen durch die Blockrandbebauung eintritt. Dies hat eine erneute Überprüfung des Schattenwurfes mit und ohne Turmbildung ergeben. Im Übrigen trifft die Nichtbesonnung für weite Teile der Innenstadtlagen an diesem Stichtag zu.

Stellungnahme:

Die Schlussfolgerung, bei „der Neubebauung“ handle es sich um einen „hochmodernen Gebäudekomplex nach dem neuesten Stand der Technik“, „so dass hier die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nur hinsichtlich der Belichtung gewahrt“ seien, sei nicht nachvollziehbar. Die Gebäudetechnik vermöge die durch die Anhäufung von Baumassen zur Voßstraße hin erzielten negativen Wirkungen nicht zu mildern. Dies gelte für die Verschattung ebenso wie für den belastenden Eindruck, der dadurch entstehe, dass die nach dem Willen des Plangebers des Bebauungsplans I-202b aufgelockert und erheblich niedriger zu bebauenden Grundstücke sich einer geschlossenen und durch vier Hochhäuser erhöhten Front gegenüber sähen, in der sich überdies zwei Ein- und Ausfahrten, die erhebliche Verkehre, vor allem auch Lastverkehre, in sich aufnahmen (und wieder von sich gäben), befänden und daher die gegenüberliegende Bebauung beeinträchtigen..

Abwägung:

Im nicht vollständig zitierten Satz der Begründung fehlt die Aussage „anders als bei sanierungsbedürftigem Altbau“ – woraus klar erkennbar ist, dass es bei der Abwägung hinsichtlich der Frage der Wahrung der allgemeinen Anforderungen keinen eindeutig definierten „Standard“ gibt, der als Messlatte an jedes Gebäude gelegt werden kann. Mit der Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V. m. Abs. 3 BauGB hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein Rekurs auf den „Städtebaulichen Missstand“ verbunden, der im Zusammenhang mit der im Bebauungsplan I-15b angestrebten Neubebauung zu hinterfragen ist. Die Besonnung spielt bei einem bauaufsichtlich durchgeprüften neuen Gebäudekomplex eine andere Rolle, als bei einem sanierungsbedürftigen z. B. von Feuchtigkeit befallenen alten Gebäudebestand. Das war Gegenstand der Abwägung.

In der Begründung werden diesbezügliche klarstellende Abwägungselemente ergänzt.

Im Übrigen ist der Begründung eindeutig zu entnehmen, dass sich der angeführte Abwägungsaspekt „hochmodernen Gebäudekomplex nach dem neuesten Stand der Technik“ nur auf den Planbereich selbst bezieht. Die Stellungnahme führt zu einer Ergänzung der Begründung. Abgesehen davon handelt es sich aber auch bei den in der Nachbarschaft vorhandenen und zu errichtenden Gebäuden ganz überwiegend um moderne Bauten, von denen erwartet werden kann, dass auch sie den heutigen Stand der Technik berücksichtigen werden.

1.6 Nutzungsmaß / DichteStellungnahme:

Da der Bebauungsplanentwurf ein hohes Maß an baulicher Nutzung erlaube, was zu einer extrem hohen Bebauungsdichte führe, stelle dies eine Belastung für die Umgebung dar, insbesondere für das Grundstück Voßstraße 33, welches aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes hinsichtlich des verwirklichtbaren Nutzungsmaßes erheblich beschränkt sei. Die erhöhte Verdichtung gehe damit zwar zu Gunsten noch unbebauter Baugrundstücke, jedoch allein zu Lasten des denkmalbebauten Grundstück Voßstraße 33.

Abwägung:

Das zulässige Nutzungsmaß für das Grundstück Voßstraße 33 richtet sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes I-15a. Es besteht keine Abhängigkeit zwischen dem zur Festsetzung vorgesehenen Nutzungsmaß im Bebauungsplan I-15b, das aus dem städtebaulichen Entwurf re-

sultiert (errechnete GFZ 4,3 bzw. 4,4 mit Passage) und der Festsetzung im Bebauungsplan I-15a mit einer GFZ von 3,7. Letztere bezog sich allerdings auf das damalige Gesamtgrundstück Voßstraße 33/Wilhelmstraße 95. Durch die Ausgliederung des Grundstücks Voßstraße 33 (Flurstücke 369 und 8) als eigenständiges Grundstück hat sich die Situation hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der zulässigen GFZ auf diesem Grundstück zwar geändert; gleichwohl dürfte auch dort das zulässige Maß von 3,7 durch den bestehenden Altbau (Denkmal) noch bei weitem nicht ausgeschöpft sein. Für den Bebauungsplan I-15b resultiert aus der Stellungnahme kein Änderungsbedarf.

Stellungnahme:

Bei der Durchwegung in Höhe des Vorhofes des Preußischen Herrenhauses handele es sich um eine überdachte Shopping-Mall. Dieser Bereich sei daher in die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der GFZ, mit einzubeziehen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan hat dies bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 5 berücksichtigt.

Stellungnahme:

Das Argument, dass die Fläche im Bereich der Blockdurchwegung, die mit einem Glasdach überdacht werden soll im Wege einer Grunddienstbarkeit, also einer privatrechtlichen Belastung, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt werden soll, nicht in die festgesetzte GFZ mit einzubeziehen sei, sei ungeeignet. Es handele sich nicht etwa um eine öffentlich genutzte Straße oder in erster Linie eine Durchwegung zur Voßstraße hin; vielmehr werde diese Fläche in allererster Linie als Ladenpassage ausgestaltet und genutzt werden, die selbstverständlich am Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Vorhaben partizipiere.

Abwägung:

Die Festsetzungsstruktur wurde für diesen Bebauungsplan so gewählt, dass die Geschossfläche für die Gebäudeteile ohne Passage zeichnerisch festgesetzt wird und darüber hinaus textlich festgesetzt wird, dass die Passage als ein Vollgeschoss in die Geschossflächenberechnung eingeht und zusätzlich zu der zeichnerisch festgesetzten Geschossfläche zulässig ist. Eine GFZ wird im Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, lässt sich aber aus den genannten Festsetzungen rechnerisch ermitteln. Die GFZ ist mit dem überdachten Passagenbereich ermittelt worden und liegt bei 4,4. Dies ist in der Begründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf S. 84 dargelegt. Die Stellungnahme ist insoweit unzutreffend.

Stellungnahme:

Die Abwägung bezüglich der Begründung der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sei nicht in ausreichendem Maße erfolgt. Deswegen sei die durch die Höhen- und Baukörperfestsetzungen ermöglichte Überschreitung der GFZ-Obergrenze unzulässig und müssen die entsprechenden Festsetzungen geändert werden.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Überschreitung nicht ersichtlich. Nach den Kriterien, die das OVG Berlin-Brandenburg näher erläutert hat (a.a.O., 1096-1098), genügten die vom Plangeber aufgeführten Argumente in diesem Zusammenhang nicht.

Danach reiche beispielsweise die Lage des Plangebiets im Zentrum der Stadt und (faktischen) Kerngebiet nicht, da es sich insoweit nicht um eine Ausnah-

mesituation handelt und § 17 Abs. 1 BauNVO auch im großstädtischen Raum Geltung hat.

Der Flächennutzungsplan gebe für das Nutzungsmaß überhaupt nichts her.

Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr für sich hat für eine Erhöhung der Nutzungsmaßobergrenze keine Bedeutung.

Der Katalog an Umständen bzw. Maßnahmen i.S.d. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO erschöpft sich in allgemeinen Feststellungen, die im vorliegenden Zusammenhang keine Rolle spielen. Die ÖPNV-Anbindung, die Zahl der zulässigen Stellplätze, der angebliche „Innenhof“, die Baukörperausweisungen selbst, die „Weite des Leipziger Platzes“, bereits realisierte Parkanlagen und Freiflächen sowie der Gleisdreieck Park, Dachbegründungen etc. sind in diesem Zusammenhang irrelevant

Abwägung:

Die Anforderungen, die es zu bewältigen gilt, resultieren aus den gesetzlichen Vorgaben des § 17 Abs. 2 BauNVO, die der Plangeber in die Begründung eingestellt hat.

Die Maßüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Das wurde hier begründet.

Die in der Abwägung dargelegten Gründe der besonderen städtebaulichen Erforderlichkeit, sind nicht isoliert zu werten, sondern im Zusammenhang zu sehen. Es wurde nicht behauptet – wie in der Stellungnahme dargelegt –, dass die Lage im Stadtzentrum alleine reiche, das erhöhte Nutzungsmaß zu begründen.

In der Begründung wurde darauf Bezug genommen, dass im FNP „das erhöhte Nutzungsmaß bereits angelegt“ sei. Dies ist zutreffend, da die Nutzungscharakteristik der gemischten Baufläche M1 gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang zum FNP aus hoher Nutzungsintensität und Kerngebietscharakter besteht. Hier ist „die Festsetzung des Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen“.

Besondere städtebauliche Gründe ergeben sich tatsächlich aus der besonderen Lage des Plangebietes.

Das städtebauliche Ziel, die durch Kriegseinwirkung und politische Entwicklung entstandenen Bruchstellen zwischen den jahrzehntelang getrennten Stadtteilen durch eine dichte geschlossene Bebauung baulich und räumlich wiederherzustellen und in Maß, Struktur und Nutzung an die Vorkriegssituation anzuknüpfen, bedingt ein ungewöhnlich hohes Nutzungsmaß auf den Bauflächen, insbesondere für den Leipziger Platz. Dabei spielen die Neuinterpretation der historischen Platzfigur - weithin Sichtbarkeit des Grundrisses durch den 35 m hohen „Kranz“, - ergänzt durch den städtebaulichen Wettbewerb für den Planbereich - eine ausschlaggebende Rolle. Dieses Ziel erfordert ein Abweichen von der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Regelgröße. Insbesondere weil damit im Zentrumsbereich einer Metropole abschließend durch den „Schlussstein“ eine besondere architektonische Doppelplatzanlage wiederhergestellt werden kann.

Auch die Nähe zu den zukünftigen Regierungsstandorten erfordert unter dem Aspekt der flächensparenden Unterbringung eines expandierenden, auf Hauptstadtfunktionen orientierten Dienstleistungssektors eine hohe Ausnutzung der Flächen.

Die außergewöhnlich gute Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sowie die in der Abwägung begründeten ausgleichenden Maßnahmen i. S. des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind sehr wohl als relevant für die Planung zu berücksichtigen.

Gerade im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes wurde mit einem immensen Aufwand an öffentlichen Mitteln eine Ausgangslage für die sehr gute Erschließung durch den ÖPNV und ÖV geschaffen. Die Darlegung und Abwägung zur Überschreitung des Nutzungsmaßes wurden klarstellend überarbeitet und finden sich nunmehr im Kapitel II.4.2.4.8.

Stellungnahme:

Bezüglich der Begründung der Nutzungsmaßüberschreitung gehe es anders als im Fall des Spreadreiecks vorliegend nicht um die bauplanungsrechtliche Legitimation eines Solitärs im Sinne der Umsetzung einer besonderen, qualifizierten planerischen Lösung bzw. städtebaulichen Idee für eine aus dem stadträumlichen Zusammenhang isolierte Fläche, so dass es einer anderen Begründung bedürfe. Zudem sei eine GFZ nicht festgesetzt worden.

Abwägung:

Eine besondere städtebauliche Situation ist nicht auf die Ausprägung eines Solitärs beschränkt, sondern kann sich aus einer „besonderen, qualifizierten planerischen Lösung bzw. städtebaulichen Idee“ ergeben (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007, BauR 2008, 1089, 1097; vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Januar 1994, Buchholz 406.12). Eine solche städtebauliche Idee liegt vorliegend dem aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurf von Kleihues + Kleihues als Fortentwicklung des Konzepts von Hilmer & Sattler zugrunde. Im übrigen führt auch die Lage an einem zentralen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt, die Notwendigkeit einer neuen Verbindung lange getrennter Stadthälften, die Lage im Schnittpunkt erheblicher Touristenströme und die Qualität als touristische Attraktion, der Wille zur Schaffung eines neuen Zentrenbereichs als Ergänzung zur bestehenden Friedrichstadt, City West und Alexanderplatz dazu, dass es sich hier um ein Gebiet mit ganz besonderem städtebaulichen Charakter handelt, das sich von „normalen“ Kerngebieten, wie sie der BauNVO vorschweben, erheblich unterscheidet: Es soll hier die Mitte einer europäischen Metropole an einer historisch und örtlich herausgehobenen Schnittstelle neu geschaffen werden. Das erfordert und rechtfertigt besondere städtebauliche Gestaltungen.

Stellungnahme:

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplans sei vermutlich die Vervollständigung städtischen Raums, die Herstellung von Kontinuität. Dies belege der Belang, der von der baulichen und räumlichen Wiederherstellung der in der Vorkriegszeit geschlossenen Bebauung spreche.

Abwägung:

Mit dem Ziel „eine dichte geschlossene Bebauung baulich und räumlich wiederherzustellen und in Maß, Struktur und Nutzung an die Vorkriegssituation anzuknüpfen“ ist nicht die Wiederherstellung der Vorkriegssituation gemeint, sondern eine Neuinterpretation unter den geänderten heutigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prämissen. So liegt beispielsweise der Verdichtung durch die „Kranzbebauung“ keine historische Vorlage zugrunde.

Stellungnahme:

Es sei nicht nachvollziehbar inwieweit das Bebauungsplangebiet durch die angebliche „Trennwirkung des Kulturforums und der Staatsbibliothek, des Tiergartens, des Landwehrkanals und des Gleisdreiecks“ „teilweise isoliert“ sei und dies eine höhere GFZ als 2,0 rechtfertigen solle.

Abwägung:

Unter Bezugnahme auf einen Umgebungsplan wird deutlich, dass das Plangebiet im weiteren Umfeld keinesfalls nur in verdichteten Stadtstrukturen einge-

bettet ist. Dies war bereits in der Ausschreibung zum Wettbewerb 1991 erkannt worden, da davon ausgegangen worden war, dass nur bei ausreichender Dichte das Gebiet Potsdamer/Leipziger Platz eine ausreichende „Gravidität“ entfalten kann, die geeignet ist, die Trennung der Stadt an dieser Stelle aufzuheben. Im Übrigen beträgt die zulässige Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete 3,0, so dass es bei einer GFZ 2,0 nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Obergrenzen kommt und demzufolge keiner besonderen städtebaulichen Begründung bedarf.

Stellungnahme:

Der Senatsbeschluss vom 10.12.1991, der von einer durchschnittlichen GFZ von 5,0 für den Potsdamer Platz / Leipziger Platz spricht, sei durch die Bebauung des Sony- und des Daimler-Areals bereits überfüllt. Die benachbarten Bebauungspläne enthielten eine niedrigere GFZ; durch den „Kranz“ am Leipziger Platz sei schließlich nicht automatisch eine Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenze für das Plangebiet indiziert.

Abwägung:

Die Aussage ist nicht nachvollziehbar, da die GFZ grundstücksbezogen gilt und demzufolge nicht „überfüllt“ sein kann. Dass allein durch den „Kranz“ automatisch eine Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenze für das Plangebiet indiziert wird, war nie Gegenstand der Abwägung und ist insofern nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme:

Ein Eingehen auf die im OVG Berlin-Brandenburg (a.a.O., 1098 f.) definierten Voraussetzungen bezüglich der Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung berührt werden können und „sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke beziehen, finde sich in der Begründung an keiner Stelle. Dabei seien auch gemäß § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Die Unterschreitung der gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziere insoweit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO; denn gerade die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nach wie vor, d.h. auch nach der gesetzlichen Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H, im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf ab, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäude- und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordern grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen.

Abwägung:

Die dargelegte Argumentation mit Bezug auf das o.g. Urteil ist in die Abwägung in der Begründung eingestellt worden. Es werden in diesem Zusammenhang aber ergänzende zusätzliche Abwägungsaspekte in die Begründung aufgenommen, um die Abwägung zu verdeutlichen.

Die zitierten Erwägungen des OVG gehen davon aus, dass bei Einhaltung des von der BauNVO vorgegebenen Nutzungsmaßes in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, während dies bei einer Überschreitung sorgfältig und im einzelnen begründet werden muss. Dem trägt die Planbegründung Rechnung, indem für alle Parameter mit Einfluss auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesondert untersucht wird, wie sie sich konkret auswirken,

so zu den inneren und äußeren Abstandsflächen, der Belüftungssituation, der Anordnung unterschiedlicher Nutzungen im Plangebiet und für Möglichkeiten des Ausgleichs. In vielen Fällen wurde durch spezielle, ins einzelne gehende Festsetzungen reagiert, um etwaige Unzuträglichkeiten zu vermeiden, so etwa zu den differenziert dargestellten Bauhöhen, zur Lage der Wohnungen, zur Gestaltung des Innenhofes. Für die Erörterung der einzelnen Belange wird auf die auf die jeweiligen Abschnitte der Begründung verwiesen.

Stellungnahme:

Ein Eingehen auf die so definierten Voraussetzungen für eine Überschreitung findet sich in der Begründung an keiner Stelle.

Abwägung:

Die Prüfung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf den Seiten 68-78 der Auslegungsbegründung dargelegt worden. Mit dem Verweis auf dieses Kapitel 4.2.4 der Begründung werden Wiederholungen vermieden. Die Stellungnahme ist unzutreffend.

2. Architektur/Gestaltung

Stellungnahme:

Der Schriftzug „Driadon“ zum Leipziger Platz solle entfallen.

Abwägung:

Die Stellungnahmebezieht sich auf eine Illustration des Vorhabens, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Es handelte sich um einen „Arbeitstitel“ im Rahmen der Wettbewerbspräsentation, der planungsrechtlich keine Relevanz hat.

Es resultiert kein Handlungsbedarf aus der Stellungnahme für den Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Warum kehre man nicht zur alten Planung zurück:

- 1) Kolhoff (Leipziger Platz 13 a: besonders schön sei der 8-eckige Innenhof, der die Form des Leipziger Platzes im Innern wieder aufnimmt),
- 2) Tobias Nöfer (elegant sei seine geschwungene Passage vom Leipziger Platz Nr. 13)
- 3) Modersohn und Freiesleben/Hilmer und Sattler und Albrecht (farblich und architektonisch reizvolle Bezugnahme auf das alte Wertheim-Kaufhaus)
- 4) Patzschke & Partner (Promenade am Bundesrat) Visualisierung.

Das sei Architektur nach menschlichem Maß.

Abwägung:

Die benannten Entwürfe aus vergangenen Planungen stellen nur einen Ausschnitt aus den bis zum Jahre 2008 gefertigten Entwurfskonzeptionen dar – mit jeweils sehr unterschiedlicher Architektursprache. Gemeinsam ist diesen Entwürfen lediglich, dass es sich dabei immer um eine Architektursprache auf der Basis der jeweils angedachten Nutzungskonzeptionen handelte, die nicht weiter verfolgt wurden bzw. für deren Umsetzung sich kein Vorhabenträger gefunden hatte.

Für das nunmehr angestrebte Konzept, das im Wesentlichen aus der Wiederanknüpfung an den Warenhausstandort und aus der Realisierung eines 30%igen Wohnanteiles beruht, wurde deswegen ein erneuter Wettbewerb erforderlich, der zu dem vorliegenden Ergebnis und Preisträger geführt hat. Der Wettbewerb wurde in enger Kooperation zwischen Vorhabenträger und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und mit Einbeziehung des Bezirkes Mitte durchgeführt.

Die Frage was „Architektur nach menschlichem Maß“ ist, ist sicherlich sehr individuell zu beantworten und auch mit Blick auf die unterschiedlichen Dimensionen der Städte. Im Zentrum der Hauptstadt und in direkter Nachbarschaft zur Hochhausbebauung am Potsdamer Platz werden städtebaulich andere Antworten gefordert und können als verträglich erachtet werden als beispielsweise in einer Kleinstadt.

Die Stellungnahme erfordert im Rahmen der Bauleitplanung kein weiteres Handlungserfordernis.

Stellungnahme:

Die jetzige Planung wirke kalt, abweisend und uniform. Die Ansicht von der Voßstraße sei eine Katastrophe: aalglatt und nichtssagend. Die Untergliederung in kleinere Einheiten, die sich voneinander unterscheiden und so für eine belebende Abwechslung sorgten, hebe sich wohltuend von monolithischen Einkerlei der Kleihues'schen Planung ab. Die heiteren Farben (besonders bei den Planungen Patzschkes) der Visualisierung von Bünck & Fehse für die alte TLG-Planung seien einem tristen und kalt wirkenden weiß-grau gewichen.

Abwägung:

Der 2008 durchgeführte städtebauliche Wettbewerb hatte nicht zur Aufgabe, Fassadendetails auszuformulieren. Die Visualisierung, auf die sich offensichtlich die Stellungnahme bezieht, ist insofern als Chiffre zu sehen, die im Kern zwei Botschaften birgt: Dies ist zum einen die gewünschte helle Farbigkeit der Fassaden und zum anderen die Individualisierung der Fassade einzelner Hauseinheiten an der Voßstraße. Von daher ist die Stellungnahme nur bedingt nachvollziehbar.

Da die Fassadengestaltung (mit Ausnahme des Ausschlusses von verspiegeltem Glas) und Farbgebung ohnehin nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist, hat die Stellungnahme keine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge.

Stellungnahme:

Die beabsichtigte Architektur an diesem bedeutenden und geschichtsträchtigen Ort (Kaufhaus Wertheim) wird als trist und von der Stange empfunden und lade nicht zum Verweilen ein.

Abwägung:

Die architektonische Gestaltung der einzelnen Gebiete ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Es obliegt dem Bauherrn die baulichen Anlagen der beabsichtigten Nutzung entsprechend attraktiv zu entwickeln. Ein abwägungsrelevanter Belang kann aus der Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Stellungnahme:

Es wird gefordert, die Architektur von Gebäuden generell an solche gegebenen Strukturen – wie vorhandenen Baumbestand - anzupassen.

Abwägung:

Bei dem vorhandene Baumbestand handelt es sich um Spontanaufwuchs (Pappeln), der weder für das Landschaftsbild in besonderer Weise prägend ist, noch in seiner Wertigkeit so hoch einzustufen, dass eine Berücksichtigung im Bauprojekt etwa durch Rücksprünge im Gebäude überhaupt in Erwägung gezogen wurde. Sowohl die erforderliche Unterbaubarkeit des Grundstücks, die durch die U-Bahntrasse ohnehin schon gravierend eingeschränkt ist, als auch die städtebaulich gewünschte Blockdurchwegung stehen dem Erhalt der wenigen Pappeln entgegen. Die Stellungnahme hat keine Planänderung zur Folge.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Einzelhandel

Stellungnahme:

Offensichtlich werde hier versucht, in jede kleinste Ecke noch eine Verkaufsfläche hineinzupressen.

Abwägung:

Auch wenn das Vorhaben wesentlich durch die Wiederanknüpfung an den historischen Kaufhausstandort belebt werden soll, ist es doch gerade durch den sehr hohen Wohnanteil von 30 % an der Gesamtgeschossfläche gekennzeichnet. Die Obergrenze der Verkaufsfläche ist durch städtebaulichen Vertrag auf 36.000 m² VKF beschränkt, so dass ein Hineinpressen von Verkaufsfläche „in jede kleinste Ecke“ gar nicht möglich ist.

Die Stellungnahme hat keine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge.

Stellungnahme:

Die Begründung zum Kerngebiet befasse sich ausschließlich mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandel im festgesetzten Kerngebiet.

Sie leite dabei aus dem Einzelhandelsgutachten mithilfe der dortigen Wirkungsanalyse und unter Bemühung des Konzentrationsgebots, des Beeinträchtigungsverbots und des Integrationsgebots gemäß AV Einzelhandel, Ziffern 3.4.1-3, die Größe der Verkaufsfläche (46.343 m² oberirdisch und 16.270 m² unterirdisch), die durch städtebaulichen Vertrag auf 36.000 m² limitiert werden soll, im Verhältnis zur Wohn-, Hotel- und Büronutzung her.

Festsetzungen sowie Begründung in diesem Zusammenhang seien zu beanstanden. So sei die Verkaufsfläche bei weitem zu groß bemessen. Die unterirdisch geplante Verkaufsfläche werde schon aus organisatorischen Gründen nicht erreichbar sein. Der Qualitätsanspruch, der letztlich aus dem historischen Wertheim-Kaufhaus hergeleitet, aber in der Begründung selbst immer weiter relativiert werde, werde sich nicht halten lassen. Die Organisation bzw. das Funktionieren als Einzelhandelsstandort unter dem Gesichtspunkt von Anlieferung und Logistik sei nicht sichergestellt.

Abwägung:

Der hohe Stellenwert, der dem Einzelhandel in der Begründung zugemessen wird, resultiert aus dem Untersuchungsbedarf seiner Auswirkungen in Bezug auf die Zentrenstruktur der Stadt sowie auf den Ziel- und Quellverkehr mit seinen Folgeerscheinungen. Ein Erfordernis, den Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO zu begründen besteht nicht.

Die Aussage trifft so nicht zu. Die Begrenzung auf 36.000 m² VK ist nicht aus der Wirkungsanalyse abgeleitet, sondern aus dem landesplanerischen Ziel des StEP Zentren.

Die Größenordnung von 16.270 m² unterirdisch potentiell für Einzelhandel nutzbare Fläche ist aus den Projektdaten ermittelt worden und im Grundsatz nicht in Zweifel zu ziehen. Aus der bezweifelten Größenordnung einen Rückschluss auf die Qualität des angesiedelten Einzelhandels herzuleiten, erschließt sich dem Plangeber nicht.

Wohl ist dem Plangeber bei der Planaufstellung bewusst, dass er den Investor nicht zu einem hochwertigen und hochpreisigen Warensortiment verpflichten kann. Das Ziel „Qualitätsanspruch“ ist somit lediglich als gewünschte Entwicklungsrichtung formuliert, für die es aber keine Verpflichtungsmöglichkeit gibt.

Stellungnahme:

Es wäre möglich, Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO zu treffen, die das Bebauungsplangebiet so räumlich gliedern oder die Zulässigkeitsregelun-

gen in ihm modifizieren, dass die intendierte Verkaufsfläche für Einzelhandel – hier: 36.000 m² – nicht überschritten wird. Vorliegend sei dies sogar geboten, da es sich zur Zeit als äußerst ungewiss darstelle, ob das in der Begründung immer wieder angesteuerte Vorhaben mit dem jetzigen Eigentümer (und potentiellen Vorhabenträger) realisiert werde. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sei eine erheblich höhere Verkaufsfläche möglich.

Abwägung:

Die Frage der Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO beurteilt sich nach den Grundsätzen der Bauleitplanung und bedarf spezifischer städtebaulicher Gründe. Diese liegen hier nicht vor, da vom Plangeber nicht beabsichtigt ist, eine räumliche Gliederung der Art der Nutzung – hier der zulässige Einzelhandelsbetriebe – vorzunehmen, da dies nicht den Planungszielen entspricht.

Darauf ist die Begründung im Rahmen der Abwägung ausführlich eingegangen worden. Dies beinhaltet auch, dass die mögliche Projektplanung nicht festgeschrieben werden soll, weil hierdurch ein viel zu starker Vorhabenbezug hergestellt würde, was nicht der Intention der Planung entspricht. Im Sinne der Angebotsplanung sind auch andere Nutzungen als Einzelhandel in den verschiedenen Geschossen denkbar und allgemein zulässig.

Stellungnahme:

Die Ankündigung, die gewünschte Begrenzung im Wege eines städtebaulichen Vertrags (der offenbar noch nicht einmal verhandelt sei) mit dem derzeitigen Eigentümer und im Wege der Übernahme einer Baulast durch diesen sicherzustellen, sei nach den neuesten Nachrichten über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dieses Investors allerhöchstens eine relative Sicherheit. Erfahrungsgemäß würden „die Karten völlig neu gemischt“, wenn erst auf der Basis der vorliegenden Festsetzungen mit einem anderen Partner verhandelt werden müsse. Hier bedürfe es also in jedem Fall entsprechender Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO.

Abwägung:

Der Vertrag liegt unterschriftsreif vor. Vor der Festsetzung des Bebauungsplans wird er unterzeichnet sein. Mit der zusätzlichen Eintragung der Baulast liegt ein insolvenzsicheres Steuerungsinstrument vor.

Stellungnahme:

Nach den im Einzelhandelsgutachten dargestellten Rahmenbedingungen (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan, AV Einzelhandel) sei mit der durch die Festsetzung des Bebauungsplans möglichen Verkaufsfläche das für den Standort verträgliche Maß überschritten.

Abwägung:

Der Flächennutzungsplan regelt keine Größenordnungen für Verkaufsflächen, stellt aber u.a. Einzelhandelskonzentration entlang der Leipziger Straße und am Leipziger Platz dar. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist aus dem im StEP Zentren formulierten landesplanerischen Ziel abgeleitet und wird vertraglich geregelt.

Stellungnahme:

Es bestünden erhebliche Zweifel, ob die angestrebte Größenordnung, also 36.000 m² Verkaufsfläche verträglich sei. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sei eine sortimentsbezogene Aufgliederung der Flächen für Einzelhandelsbetriebe nach der BauNVO nicht zulässig. Schon von daher könne das in der Begründung immer wieder bemühte Niveau des Standortes nicht gewährleistet werden, zumal sich in fußläufiger Nähe – an der Friedrichstraße und in den Potsdamer Platz Arkaden – bereits Einzelhan-

delseinrichtungen des Luxus-Segments bzw. mittlerer bis höherer Qualität befänden. Es bestehe das – planungsrechtlich nicht steuerbare – Risiko, dass hier ein weiteres Retorten-Shopping-Center mit eher „kosumigen“ Sortiment entsteht, das seinerseits Gefährdungspotential für in den letzten zehn Jahren entstandene andere Center darstellt.

Abwägung:

Die Größenordnung von 36.000 m² VK lag bereits dem durchgeführten Wettbewerb zugrunde und ist aus dem StEP Zentren hergeleitet.

Zum Qualitätsanspruch wird auf die obige Abwägung verwiesen.

Stellungnahme:

Das Einzelhandelsgutachten stelle bei der Worst-Case-Annahme für einzelne Warengruppen Umsatzverteilungen in Höhe von 10 % und mehr fest, die der Abwägung bedurft hätten.

Abwägung:

Der Plangeber hat die Abwägungsrelevanz der Umsatzverteilung erkannt und die Abwägung auf der Basis der im Gutachtendurchgeführten Prüfung der drei Prämissen Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot durchgeführt. Dies ist in der Begründung entsprechen dargelegt.

Die Stellungnahme erfordert keine Überarbeitung des Bebauungsplanes oder der Begründung.

Stellungnahme:

Die innovative Mieterstruktur für das Einkaufszentrum werde sich nicht im Bebauungsplan sichern lassen.

Daher sei die Gefahr groß, dass nur die üblichen Ketten als Mieter gefunden würden, was angesichts der Berliner Kaufkraft zu weiteren Verwerfungen in der Einzelhandelsstruktur außerhalb der großen Berliner Zentren führen werde. Der Nutzen für Allgemeinheit sei daher fraglich. Angesichts der Strukturdefizite in der Umgegend wäre allerdings die Ansiedlung von Discounter – etwa in Erdgeschosslagen entlang der Voßstraße zu begrüßen. Nur so ließe sich der zentrale Wohnstandort sichern. Aber eine Analyse der Strukturdefizite, die der Bebauungsplan beheben könnte, fehle leider ganz.

Abwägung:

Die Auswirkungen des Vorhabens für den Einzelhandel sind gutachterlich untersucht worden und zwar mit Annahmen, die in mehrfacher Hinsicht „Worst-Case“-Annahmen darstellen. Negative Auswirkungen sind bei der geplanten Größenordnung für den Einzelhandel nicht ermittelt worden. Das private Vorhaben hat nicht die Aufgabe, Strukturdefizite im Umfeld – so es sie denn überhaupt gibt – auszugleichen. Bauleitplanung ist kein Instrument einer Planwirtschaft. Durch den Bebauungsplan werden Discounter allerdings nicht ausgeschlossen. Der Wunsch zur Ansiedlung von Discountern steht jedoch im Widerspruch zur eingangs geforderten innovativen Mieterstruktur. Die Stellungnahme führt keiner Änderung der Planung.

3.2 Wohnen

Stellungnahme:

Die Stärkung des Angebotes von Wohnungen allein im oberen Segment ignoriere ungünstige Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Sie fördere eine soziale Entmischung und sei daher abzulehnen. Die Planungen seien daher in diesem Punkt zu korrigieren, da sie in der jetzigen Form nicht helfen würden, eine stabile Sozialstruktur zu erreichen (BauGB § 1 (6) 2).

Abwägung:

Die Verpflichtung zur Realisierung eines 30%igen Wohnanteils in dieser prominenten Kerngebietslage stellt bereits einen weitreichenden Eingriff in das Eigentum dar. Dieser Eingriff basiert auf dem städtebaulichen Ziel, den Standort auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben. In welcher Preisklasse die Wohnungen angeboten werden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Möglich wäre allenfalls, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Den Investor zu verpflichten, Sozialwohnungen zu errichten bzw. Wohnungen, die nach Art, Größe und Ausstattung Sozialwohnungen entsprechen, wäre jedoch nicht abwägungsgerecht, da es wirtschaftlich nicht darstellbar wäre und einer planerischen Grundlage bzw. einem konkreten städtebaulichen Erfordernis an dieser Stelle entbehrt, zumal derzeit in Berlin keine Wohnungsbauförderungsprogramme mehr existieren. Es sind keine Anzeichen vorhanden, dass im weiteren Plangebiet die Sozialstruktur gefährdet ist. Das Angebot von Wohnungen stellt eine weitere Bereicherung des innerstädtischen Wohnungsangebotes dar. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Der Anteil der Wohnfläche müsse, unabhängig von Argumentationen der Investoren, erhöht werden. Diese Chancen seien in allen gebietsnahen Planungen bisher verpasst worden. Es sei einfach schade zu erleben, dass sich unser Berliner Zentrum zu einer touristischen Geisterstadt entwickelt habe.

Abwägung:

Der in der Stellungnahme vertretenen Auffassung kann nicht entsprochen werden. Das Berliner Zentrum ist keinesfalls eine „touristische Geisterstadt“, die unbewohnt ist, sondern zeichnet sich gegenüber anderen Metropolen durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung aus, auch wenn diese nicht überall gleichmäßig verteilt ist und verteilt sein kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet zwischen einem Wohngebiet an der Wilhelmstraße sowie einem planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiet nördlich der Voßstraße und einem durch eine Vielzahl von Regierungs- und Verwaltungsbauten (geplant beziehungsweise vorhanden) südlich der Leipziger Straße gelegenen Block mit teilweise Sondergebietscharakter. Dieser ist allerdings im Wesentlichen auf seine historische Vornutzung zurückzuführen und nicht auf „verpasste Chancen“ in der Planung. Das Land Berlin hat vielmehr seit vielen Jahren große Anstrengungen unternommen – und zwar auf der Ebene der Senatsverwaltung wie auch auf bezirklicher Ebene – die Wohnnutzung in der Innenstadt zu halten und zu ergänzen. So wurde die Wohnnutzung an der Wilhelmstraße bauleitplanerisch gesichert und in allen Projekten am Potsdamer/Leipziger Platz ein Wohnanteil von mindestens 20 % festgesetzt – um nur einige Beispiele zu nennen.

Das vorliegende Projekt zeichnet sich sogar durch einen besonders hohen Anteil von Wohnnutzung aus (30%). Der hohe Stellenwert, der der Wohnnutzung in diesem Vorhaben zukommt, ist in der Begründung ausführlich dargelegt worden. Das Land Berlin hat hier somit in besonderer Weise die Chance genutzt, in dieser prominenten Lage einen erheblichen Wohnanteil zu sichern. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahme:

Sicherung des Wohnanteils:

Für die Heraufsetzung des Wohnanteils (von 20 % auf 30 % gegenüber dem Generalbebauungsplan) führe die Begründung insbesondere das allgemeine

Wohngebiet nördlich der Voßstraße, die übrigen Wohnungen dort, gewünschte „Nachbarschaftsbezüge“ und die gute Lagequalität an der Voßstraße an. Zwar sei die Regelungstechnik bzgl. des Wohnanteils nicht zu beanstanden; es bestünden jedoch Zweifel daran, ob dieser durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sei, zumal ein 30%iger Wohnanteil den Charakter des Kerngebietes erheblich verändere.

Abwägung:

Die Frage der Wahrung der Gebietstypik wie auch die Darlegung der besonderen städtebaulichen Gründe sind in der Begründung Gegenstand der Abwägung. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird im Kapitel 4.2.3.4 „Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteils“ und auf das Kapitel 4.2.3.3 verwiesen, in welchem bereits die besondere städtebauliche Situation des Plangebiets und das daraus resultierende Erfordernis zur Stärkung des Wohnanteils dargelegt wurden. Die in der Stellungnahme erwähnten Nachbarschaftsbezüge werden in der Begründung nur als einer von mehreren Gründen aufgeführt. Es heißt hier: „In der Abwägung ist unter anderem zu berücksichtigen, dass nördlich der Voßstraße ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Aus dieser Vorprägung resultiert eine sehr gute Lagequalität für die hinzukommende Wohnnutzung, da das Wohnen nicht vereinzelt und verstreut stattfindet, sondern sich gerade im Bereich der Voßstraße zu einem Quartier mit Nachbarschaftsbezügen entwickeln kann.“

Stellungnahme:

Die „Nachbarschaftsbezüge“ würden im Übrigen durch die bereits beanstandete Umwandlung der Voßstraße zur alleinigen Bewältigung des Liefer- und Kundenverkehrs für das Einkaufszentrum von vornherein unterbunden. Dadurch werde auch die Lagequalität für die Wohnungen, die sich oberhalb von Ladezonen befinden, stark relativiert.

Abwägung:

Die Voßstraße bleibt eine normale innerstädtische Straße, die nach der eingeholten Verkehrsprognose im Vergleich mit anderen innerstädtischen Straßen nicht einmal eine besonders hohe Belastung aufweisen wird. Die Aussage, dass eine „Umwandlung der Voßstraße zur alleinigen Bewältigung des Liefer- und Kundenverkehrs“ erfolgen soll, ist nirgends ableitbar – in der Begründung wird vielmehr explizit darauf hingewiesen, dass keine Anlieferzone im öffentlichen Straßenraum angelegt werden wird. Der entstehende Ziel- und Quellverkehr ist – dem Gutachten nach - auch bei Realisierung des Einzelhandelsvorhabens verträglich in der Voßstraße abwickelbar. Wird eine weniger verkehr-intensive Nutzung realisiert wie z.B. Hotels oder Büros, würde sich der Ziel- und Quellverkehr reduzieren. Da die durch städtebaulichen Vertrag gesicherte zulässige Verkaufsfläche von 36.000 VKF gegenüber dem Untersuchungsansatz im Verkehrsgutachten (41.700 VKF) reduziert wurde, ist ohnehin von einer um 10-15% Verminderung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens gegenüber dem im Verkehrsgutachten ermittelten Ziel- und Quellverkehr auszugehen. Die Voßstraße wird auch zukünftig keine Barrierewirkung entfalten, die die gegenseitige Wahrnehmung von Wohnen und Nachbarschaftsbezügen in Frage stellt.

Die Stellungnahme ändert nichts an der bisher getroffenen Abwägung.

Stellungnahme:

Die Vorschrift zur Wohnnutzung im „Kranz“ ließe sich nicht nachvollziehen, da von außen die Wohnungen auch nicht anders aussehen würden als Büros. Städtebaulich könne also auf die Festschreibung verzichtet werden. Am Leipziger Platz fielen die bereits bezogenen Wohnungen auch nicht weiter auf.

Abwägung:

Insbesondere in den Wintermonaten zeigt sich z.B. die Anwesenheit der Bewohner durch erleuchtete Fenster in den Abendstunden. In den meisten Vorhaben unterscheidet sich der „Wohnkranz“ von den Sockelgebäuden. An den nicht zum Platz hin orientierten Wohnungen befinden sich vielfach Balkone. Der städtebauliche Grund für die Festsetzung des Wohnanteils liegt zudem nicht in erster Linie in der Gestaltung der Häuser als Wohngebäude, sondern darin, dass die Bewohner zu einer Belebung des Quartiers auch in den Abend- und Nachtstunden beitragen. Wichtig ist die Präsenz von Menschen in einem Gebiet – auch unabhängig von der Gestaltung der Häuser, in denen sie leben. Das städtebauliche Ziel der Wohnnutzung im „Kranz“ wird daher unverändert aufrechterhalten.

Stellungnahme:

Wie man der Presse entnehmen könne, sei der BEP des Bezirkes nicht in der Lage gewesen, eine vorausschauende Schulplanung zu gewährleisten. Kurzfristige fiskalische Überlegungen hätten im Vordergrund gestanden. Vor diesem Hintergrund sei eine genauere Analyse des Bedarfs nach Kindergartenplätzen etc. geboten.

Abwägung:

Die Situation der Wohnfolgeeinrichtungen ist bereits im angrenzenden Bebauungsplan I-15a untersucht worden. Das Prüfergebnis wurde in den Bebauungsplan I-15b übernommen und erneut dem Bezirk Mitte zur Prüfung vorgelegt. Im Ergebnis wurde die in der Begründung dargelegte ausreichende Ausstattungssituation bestätigt. Neue Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten sind nicht geplant und erforderlich. Es besteht kein Handlungsbedarf.

3.3 Sonstiges

Stellungnahme:

Die Brachfläche habe sich für kulturelle Nutzungen wie Cirque des Soleil angeboten. Die Bebauung habe damit auch negative Auswirkungen für die Berliner Wirtschaft.

Abwägung:

Es gibt ausreichend andere Standorte für Zwischennutzungen wie einen Zirkus. Eine solche Zwischennutzung mit einem Projekt, wie es hier vorgesehen ist – mit einer immensen Investition und der Schaffung einer Vielzahl von dauerhaften Arbeitsplätzen – hinsichtlich seiner angeblich negativen Auswirkungen auf die Berliner Wirtschaft überhaupt in Beziehung setzen zu wollen, ist nicht nachvollziehbar. Auf das bereits bestehende Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB ist hingewiesen worden. Für den Bebauungsplan I-15b besteht kein Handlungserfordernis.

Stellungnahme:

Die Anknüpfung an die Nutzung von 1925 (und nicht etwa von 1850) wäre zu begründen.

Abwägung:

In der Begründung wird von einer Anknüpfung an die Tradition des Einzelhandelsstandortes ausgegangen nicht von konkreten Nutzungen in einem konkreten Jahr. Ein weiterer Begründungsbedarf ergibt sich nicht.

Stellungnahme:

Das Oktogon werde seit Jahren durch Planen simuliert. Die Bebauung werde daher beim Raumeindruck nichts ändern, der versprochene Gewinn an Erho-

lungsqualität werde also nicht eintreten. Eine Nutzungszunahme durch die Form des Baukörpers sei daher nicht zu erwarten.

Abwägung:

Die Erwartung, dass eine Nutzungszunahme durch die Form eines Baukörpers eintreten könne, wäre absurd. Ein Gewinn an Aufenthaltsqualität wird allerdings beispielsweise nach Fertigstellung der inneren „Piazza“ erwartet. Es besteht kein weiteres Begründungserfordernis.

4. Denkmalschutz

Stellungnahme:

Zwar werde der Denkmalschutz für das Gebäude Voßstraße 33 in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erwähnt, seine Folgen würden jedoch in die notwendige Abwägung nicht hinreichend einbezogen.

Nach Auffassung der Denkmalpflege handele es sich bei dem Objekt um ein Gebäude mit hohem Denkmalwert. Insofern sei davon auszugehen, dass Maßnahmen, welche das Denkmal in seinem Erscheinungsbild verändern, nicht genehmigt werden.

Da die Begründung zum Bebauungsplan I-15b die Grenzbebauung damit zu rechtfertigen versuche, dass auch der Bebauungsplan I-15a eine Grenzbebauung ermögliche, so verkenne sie, dass diese planungsrechtliche „Möglichkeit“ aufgrund des Denkmalschutzes tatsächlich gar nicht bestehe. Diese Sondersituation werde im Rahmen der Abwägung nicht wirklich erkannt und gewürdigt. Insofern beruhe die Abwägung zum Bebauungsplan I-15b auf einem Abwägungsfehler, der bereits beim Bebauungsplan I-15a gemacht worden sei. Dort sei man offenbar davon ausgegangen, dass der Anbau des Gebäudes auf dem Grundstück Voßstraße 33 dem Denkmalschutz nicht unterfalle. Diese Annahme habe sich jedoch als falsch herausgestellt. Zwar mag der Bebauungsplan I-15a nur noch eingeschränkt angreifbar sein; dies erlaube es jedoch nicht, einen einmal begangenen Abwägungsfehler durch nochmalige Wiederholung zu perpetuieren.

Der Denkmalstatus des Gebäudes Voßstraße 33 Sorge dafür, dass die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung auch mittel- bis langfristig nicht realisiert werden könne. Die denkmalrechtliche Beeinträchtigung beziehe sich im Übrigen – entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan – nicht nur auf den nördlichen Teil des Grundstücks sondern auch auf den unbebauten südlichen Teil. Bekanntlich verhindere der Denkmalschutz nicht nur Maßnahmen am Objekt selbst, sondern auch in dessen unmittelbarer Umgebung. Vor diesem Hintergrund sei es relativ unwahrscheinlich, dass die Denkmalbehörde einer Grenzbebauung im südlichen Teil des Grundstücks zustimmen würde.

Abwägung:

In Bezug auf den Denkmalschutz weisen die einzelnen Gebäudeteile des Denkmals sehr unterschiedliche Ausprägungen auf. Während die Fassade an der Voßstraße von größter baukünstlerischer Wertigkeit ist und die Ostseite des Anbaus durch die weißen Verblendsteine noch einen repräsentativen Charakter aufweist – hierhin bzw. zum hier angrenzenden vergleichsweise großzügigen Innenhof waren die Aufenthaltsräume hin orientiert – ist die Westseite als schlichte Putzfläche ausgebildet. Denkmalschutzrechtlich ist jedoch keine Differenzierung in Bezug auf die Wertigkeit der einzelnen Bestandteile vorgenommen worden. Vielmehr erstreckt sich der Denkmalschutz auf alle Bestandteile des Gebäudes, d.h. Vorderhaus, Mittel- und Querflügel.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt sind in allen Verfahrensschritten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes I-15a beteiligt gewesen und haben der Festsetzung, an die Grundstücksgrenze heranbauen zu können zu keinem Zeitpunkt widersprochen. Denkmalschutzrechtliche Belange, die der Anbaubarkeit entgegenstehen könnten, wurden nicht geltend gemacht. Von daher konnte davon ausgegangen werden, dass diese Festsetzung Bestand hat und vollzogen werden kann. Ein Heranbauen bedeutet zudem nicht, dass der denkmalgeschützte Anbau abgerissen werden müsste, sondern dass er bis an die Grundstücksgrenze erweitert werden könnte. Das 1886 errichtete Wohnhaus verfügte alten Lageplänen zufolge im Übrigen über einen eingeschossigen Gebäudeteil des Anbaus, der bis auf die Grundstücksgrenze zum jetzigen Grundstück Leipziger Platz 12-13 reichte.

Es ist dem Plangeber bekannt, dass die gesamte Altbausubstanz unter Denkmalschutz steht. Intention des Bebauungsplanes I-15a war es, eine Bebauung zu ermöglichen, die nicht die sehr enge Hofsituation (eine Art Lichtschacht) der Vorkriegszeit an dieser Stelle wiederholt, die heute städtebaulich fragwürdig ist.

Auch ist denkbar, dass das Denkmal einmal „untergeht“. In diesem Falle wäre es nicht begründbar, einen rückwärtigen Anbau in Mittellage des Grundstücks dauerhaft festzuschreiben.

Die Denkmaleigenschaft des gesamten Gebäudes ist im Bebauungsplan I-15a dargestellt und auch berücksichtigt worden. Der Plan trifft gezielt differenzierende Festsetzungen für das Vorderhaus (reine Baukörperfestsetzung zur Fixierung des Bestandes) und das Hintergebäude (erweiterte Baukörperfestsetzung mit Spielräumen zur Modifizierung und Ergänzung der Bestandssituation hin zur Grenze). Das hiesige Planungsverfahren ist nicht der Ort, um die denkmalrechtliche Zulässigkeit einzelner denkbarer Gestaltungen auf dem Plangebiet benachbarten Grundstück abschließend zu klären. Die Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan I-15b beeinträchtigt die denkmalgeschützte Bausubstanz des Baudenkmals Voßstraße 33 in keiner Weise. Einer Sanierung des Gebäudebestandes stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes I-15b nicht entgegen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden nochmals in die Abwägung eingestellt und führen zu einer Änderung der Planung. Ausgangspunkt ist dabei die von der Denkmalschutzbehörde nunmehr dargelegte Position, dass mit dem Erhalt des Gesamtensembles Voßstraße 33 auch der historische Bebauungsmaßstab, dies schließt die enge Hofsituation zum Nachbargrundstück im Bebauungsplan I-15b mit ein, vermittelt und erhalten bleiben soll.

Zur Berücksichtigung des Denkmals wird jedoch die Baugrenze oberhalb von 50m ü NHN nach Westen verschoben, vgl. hierzu Abwägung unter Punkt 1.5 dieses Verfahrensschrittes.

Der Bebauungsplan wird durch teilweise Verlegung der Baugrenze in den Nebenzeichnungen 1 und 2 verändert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Änderung erfordert eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Stellungnahme:

Es wird angeregt, die umliegenden Baudenkmale – auch außerhalb des Geltungsbereiches – einzutragen. Blatt 1, Nebenzeichnung 1/ Blatt 2, Nebenzeichnung 2, 3, 4 und 5.

Abwägung:

Dieser Bitte kann aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden:

„Die Unterschutzstellung eines Baudenkmals existiert unabhängig von den in der Planunterlage enthaltenen Informationen. Eine Planunterlage wird vom Vermessungsamt oder einem ÖBVI nach Maßgabe der „Zeichenvorschrift Automation“ (ZV-Aut Berlin) gefertigt. Der Darstellungsumfang ist folglich einheitlich geregelt und nicht beliebig erweiterbar. Auch der Rechtsstatus anderer Anlagen ist nicht in der Planunterlage enthalten. Gleichwohl sollte der Hinweis auf den Denkmalschutz einzelner Gebäude in der Umgebung für den Bürger nachvollziehbar sein. Der Hinweis auf das Baudenkmal führt wegen des bestehenden Umgebungsschutzes zu einer Aufnahme des Denkmals im Punkt I.3.2 (Planungsrechtliche Ausgangssituation).“

Stellungnahme:

Insbesondere sei zu beachten, dass der rückwärtige Gebäudeteil des Gebäudes Voßstraße 33 ebenfalls unter Denkmalschutz stünde.

Die Planung verstoße insbesondere durch den Höhenanschluss an das Gebäude Voßstraße 33 gegen den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz (§ 10 Abs. 1 DSchG Bln). Für das Gebäude ergebe sich dadurch die Situation, dass an beiden Giebelseiten verschieden hohe Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden (können). Die Bemaßung der Höhe zulässiger Anbauten westlich und östlich des Baudenkmals Voßstraße 33 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-15b sei inkongruent. Dass das unmittelbar angrenzende Plangebiet unter den Umgebungsbegriff des Denkmalrechts fällt, bedürfe keiner näheren Begründung. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals gem. § 10 Abs. DSchG Bln sei deswegen zu bejahen, weil das Bestandsgebäude optisch verdrängt würde, was von einem objektiven Betrachter im Sinne eines aufgeschlossenen Laien als belastend empfunden würde (vgl. von Feldmann / Groth / Jänsch, Leitfaden des Baudenkmalrechts in Berlin und Brandenburg, 2007, S. 44 m.w.Nachw. aus der Rechtsprechung).

Die gegenwärtigen Abstandsflächen zum rückwärtigen Gebäudeteil Voßstraße 33 seien aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unzureichend. Es sei eine bauliche Reaktion notwendig.

Abwägung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte die untere Denkmalschutzbehörde eine Reduzierung des unmittelbar westlich angrenzenden Gebäudeteils an das Baudenkmal Voßstraße 33 gefordert, ohne eine konkrete Gebäudehöhe zu benennen. Dem war der Plangeber mit Rücksicht auf das Denkmal nachgekommen, indem er die damals zulässige Oberkante von 58,5 m auf eine Traufhöhe von 56,5 m reduzierte und diesen Bereich von 4,5 m angrenzend an das Denkmal auf 16,5 m ausdehnte. In der Behördenbeteiligung ist keine weitere Forderung zur Höhenreduzierung erhoben worden, auch nicht durch das Landesdenkmalamt. Zutreffend ist, dass die zulässigen Gebäudehöhen östlich und westlich des Denkmals nicht identisch sind. Damit reagiert der Bebauungsplan auf die Übergangssituation zwischen dem weniger stark verdichteten Eckbereich Voßstraße/Wilhelmstraße (MKA im Bebauungsplan I-15a) und der stärker baulich konzentrierten Situation unmittelbar am Leipziger Platz.

Die überarbeitete Planung reagiert auf die Stellungnahme und führt zu Ihrer Berücksichtigung gemäß der Abwägung unter Punkt 1.5 dieses Verfahrensschrittes.

Der Bebauungsplan wird durch teilweise Verlegung der Baugrenze in den Nebenzeichnungen 1 und 2 verändert. Die Begründung wird angepasst. Die Änderung erfordert eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Stellungnahme:

Es wird die Ausformung eines kleinen Stadtplatzes gegenüber dem Hof des Bundesrates gefordert.

Die „öde Blockrandbebauung“ entlang der Leipziger Straße ignoriere völlig die Bauformen des Bundesrates. Das sei kein angemessener Umgang mit diesem Baudenkmal. Der Riegel, auf den man dann vom Bundesrat aus zu blicken habe, sei zudem kein angemessener Umgang mit einem Verfassungsorgan

Abwägung:

Auf die „Spiegelung“ des Ehrenhofes vor dem Bundesrat ist im städtebaulichen Entwurf von Kleihues bewusst verzichtet worden. Der nunmehr verfolgte Entwurfsansatz sieht vielmehr eine Verjüngung der Durchwegung zur stark belasteten Leipziger Straße hin in einer Breite von 15,9 m vor, und eine Aufweitung im Innern auf 24,3 m. In diesem inneren sogenannten Piazzabereich soll eine öffentlich nutzbare Fläche mit Aufenthaltsqualitäten (wie Restaurant, Café mit Außenbestuhlung) entstehen.

Historisch gesehen hat es die Durchwegung und somit auch eine Platzaufweitung gegenüber dem Bundesrat nie gegeben. Die Entscheidung gegen die städtebauliche Geste, die Ehrenhofsituation auf der Nordseite der Leipziger Straße zu spiegeln, wurde somit zugunsten der Schaffung der inneren (Aufenthalts-) Qualität getroffen. Die innere „Piazza“ ist gegenüber dem städtebaulichen Entwurf von Hilmer & Sattler aufgeweitet und nicht unmittelbar gegenüber den von der Leipziger Straße ausgehenden Immissionsbelastungen exponiert, was bei der „Platzaufweitung“ an der Leipziger Straße der Fall gewesen wäre. Ein Ehrenhof, der zudem historisch nicht ableitbar ist, wird als nicht begründbar erachtet. Im 2007/2008 durchgeführten Wettbewerbsverfahren hatten Historiker, die als Sachpreisrichter eingebunden waren, die „Platzausbildung“ an der Leipziger Straße dezidiert in Frage gestellt, weil diese gar nicht die Hauptrepräsentationsseite des Herrenhauses darstellte. Der Wettbewerbsentwurf von Hilmer und Sattler wird diesbezüglich nicht mehr weiter verfolgt und die entsprechenden Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes II-B5 durch den Bebauungsplan I-15b hinsichtlich der Belastung dieser Gesamtfläche mit einem Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit geändert. Die Anregung führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes I-15b.

Stellungnahme:

Bezogen auf das Preußische Herrenhaus sei es im Hinblick auf den Umgebungsschutz problematisch, dass der in dem städtebaulichen Konzept von Hilmer und Sattler noch vorgesehene Stadtplatz dem durch den Portikus nach Süden begrenzten Vorplatz gegenübergestellt wird. Die überdachte Durchwegung des Shopping-Centers hin zur Gertrud-Kolmar-Str. – nichts anderes als eine Einkaufspassage – erfülle die städteräumliche Funktion dieses Platzes nicht; vielmehr finde sich der Vorplatz des Herrenhauses einer weitgehend durchgängigen Fassade gegenüber, die dem Denkmal und seiner herausragenden Funktion im politischen und Verfassungsleben unseres Landes nicht gerecht wird.

Abwägung:

Die Ausprägung des Ehrenhofs ist aus dem Umgebungsschutz des Preußischen Herrenhauses nicht ableitbar. Weder haben einen solchen die zuständigen Denkmalschutzbehörden gefordert, noch gibt es dafür ein historisches

Vorbild (siehe vorstehende Abwägung). Zur städtebaulichen Begründung der Durchwegung vgl. auch Punkt 1.1 der Abwägung.
Die Stellungnahme hat keine Änderung der Planung zur Folge.

5. Umweltbericht und Umweltbelange (außer Lärm und Luft)

5.1 Allgemeines und Methodik der Abwägung

Stellungnahme:

Anders als der Bebauungsplan selbst, der insoweit an der Voßstraße gar nichts, insbesondere keine Bereiche für Ein- und Ausfahrten, bzw. nur die Baugrenze als solche festsetze, werde in der Begründung im Umweltbericht unter Aufnahme des Lageplans aus dem Verkehrsgutachten dargelegt, dass der Liefer- und Kundenverkehr über die eingezeichnete östliche Zu- und Ausfahrt in den unterirdischen Anliefer- und Stellplatzbereich geführt und der Anwohnerverkehr über die ebenfalls eingezeichnete westliche Zu- und Ausfahrt in der Voßstraße abgewickelt werde.

Dieses Verhältnis zwischen Festsetzung und Begründung mache ein immer wieder auftretendes methodisches Grundproblem und insoweit einen erheblichen Abwägungsmangel deutlich: Eine sehr viel weiter gefasste oder gar nicht vorhandene Festsetzung werde – häufig unter Verweis auf den „aktuellen Stand der Projektplanung“ – mit Einzelheiten bzw. Details des eigentlichen Vorhabens, das planungsrechtlich abgesichert werden soll, begründet bzw. argumentativ durch sie gestützt. Das heißt, die Begründung und die vorliegend unter Bezug genommenen Gutachten unterstützten nur das Bebauungs- und Nutzungskonzept von Kleihues + Kleihues bzw. deren Auftraggeberin. M.a.W.: Damit fehle es aber an einer Abwägung und Begründung für die weitergehende Bauleitplanung, wie sie sich nach den bloßen Festsetzungen ergebe. Dieser Mangel sei eklatant und fordere eine komplett neue Begründung. Obwohl der Bebauungsplan einen klaren Vorhabenbezug aufweise und in der Begründung immer wieder auf die entsprechende aktuelle Projektplanung Bezug genommen werde, enthalte der Entwurf keine Festsetzungen für Bereiche für Ein- und Ausfahrten.

Abwägung:

Die Aussage in der Begründung „Der Liefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr wird vollständig über die Voßstraße geleitet.“ ist möglich, auch ohne dass sie zu einer Festsetzung von Bereichen für die Zufahrten führen muss. Direkt schließt der Bebauungsplan die aus städtebaulichen Gründen im Kontext der Wirkung des gesamten Oktogones zu verhindernden Zufahrten am Leipziger Platz durch Verbot aus. Indirekt werden Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) an der Leipziger Straße durch die Baulinie in Verbindung mit der Festsetzung von Arkaden in ihrer Zulässigkeit sehr erschwert. Eine Zufahrt an der Leipziger Straße könnte nicht ohne Einhaltung eines Sichtdreiecks realisiert werden – was wiederum dem städtebaulichen Ziel der Ausbildung durchgängiger Arkaden entgegenstünde. Auch stehen verkehrliche Belange wie Konflikte mit dem Fußgänger- und Radverkehr und insbesondere auch die Störung des Verkehrsablaufes in der Leipziger Straße (Staueffekte in der hoch frequentierten Straße) den Zufahrten in der Leipziger Straße entgegen.

Der Gutachter musste sich sowohl mit der vorhandenen Realsituation auseinandersetzen als auch plausible Annahmen treffen, die im Sinne einer -Worst-Case-Betrachtung die Abwickelbarkeit des Verkehrs überprüfen. Die „Realsituation“ ist faktisch zunächst durch die U-Bahntrasse entscheidend vorgeprägt, die das Grundstück unterirdisch quasi diagonal durchquert und in zwei sehr

unterschiedlich große Teilbereiche trennt, und zwar in einem Verhältnis von einem Viertel zu drei Viertel. Der vorhandene U-Bahntunnel ist aufgrund seines Alters höchst empfindlich, kann nicht unterbaut werden und muss mit einem U-Profil eingehaust werden, um überhaupt überbaut werden zu können, so dass die tatsächliche Trasse viel breiter ist, als die in der Planunterlage eingetragenen Innenwände.

Diese Fakten bewirken, dass im westlichen Abschnitt nur eine kleinere Tiefgarageneinheit untergebracht werden kann, die auch für die Unterbringung einer unterirdischen Lieferzone wegen ihrer zu geringen Größe für die Wenderadien von LKW nicht geeignet ist. Von daher ist die Aufteilung in (mindestens) zwei Tiefgaragen mit unterschiedlichen Funktionen vorgegeben, ohne dass der Bebauungsplan hierzu Festsetzungen treffen muss. Eine Zufahrt westlich der Durchwegung und östlich der U-Bahntrasse ist nur erschwert möglich, da hier im öffentlichen Straßenland die U-Bahn beinahe unmittelbar unter der Fahrbahndecke verläuft und erst nach Osten hin weiter abtaucht. Hinzu kommt, dass das unterirdische 3 m tiefe Leitungsrecht für die Wärme- und Kälte-trasse in der Mitte der Durchwegung eine funktional unterzubringende Zufahrt an dieser Stelle weiter erschwert und insgesamt bei einer Zufahrt an dieser Stelle mit hohen technischen Aufwendungen verbunden wäre bzw. zu unvermeidbaren Flächenineffizienzen führen würde.

Der weitere wichtige Fixpunkt ist die festgesetzte Durchwegung/Passage. Diese vom Land Berlin aus städtebaulichen Gründen zwingend gewünschte Freihaltung mit Sichtachse auf den Bundesrat (Preußisches Herrenhaus) eines erheblichen Grundstücksteiles schränkt die Bebaubarkeit und damit die Lage der Tiefgaragenzufahrt weiter stark ein. Die Durchwegung hat nicht alleine funktionale Gründe (Wegerecht). Entscheidend ist dabei, dass diese Durchwegung/Passage hochwertig gestaltet werden muss, um einerseits ihre Bedeutung zu unterstreichen und andererseits attraktiv auch im Sinne einer Aufenthaltsqualität zu sein. Hierzu ist es unerlässlich, dass die Passage von attraktiven Nutzungen flankiert wird. Eine Tiefgarageneinfahrt wäre diesbezüglich kontraproduktiv.

Auch ist zu berücksichtigen, dass mit Blick auf das Interesse des Grundstückseigentümers an einer sinnvollen Erschließung des Grundstücks nur eine Erschließung mit einer rechtwinkligen Anordnung der Rampenanlagen zur Voßstraße hin in Frage kommt. All diese Zwangspunkte und Abwägungsgründe gelten ganz unabhängig von dem jetzt zur Realisierung vorgesehenen Projekt. Die Darlegung dieser Zwangspunkte wird in der Begründung ergänzt.

Abgesehen von der textlichen Festsetzung Nr. 7, durch die die maximale Anzahl der Stellplätze definiert ist (und zwar ebenfalls unabhängig von dem, was letztendlich an konkreten Nutzungen realisiert wird) ist die Annahme, dass hier ein großflächiges Einkaufszentrum realisiert wird, als potentiell verkehrsintensivste Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung untersucht worden. Dies gilt auch für die Lage der Zufahrt unmittelbar westlich der Voßstraße 33 und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Planerische Vorsorge wurde durch die TF 9.3 getroffen.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass aufgrund der Festsetzungen auch andere Nutzungen (z.B. Hotels) und Strukturen im Rahmen der festgesetzten Gebäudekonfiguration denkbar und umsetzbar sind, die mit einer weniger verkehrsintensiven Erschließung auskommen würden und die im Rahmen der aufgezeigten engen Spielräume für die Lage der Zufahrten auch nicht zwingend in der von den Verkehrs- und Immissionsuntersuchungen unterstellten Worst-Case-Situation liegen müssen. Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit der Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Bebauungsplan ist im Sinne der „weitergehenden Bauleitplanung“ insofern bewusst flexibel angelegt, indem er keine Zu- und Ausfahrtsbereiche definiert. Schließlich ist auch kein Bauherr durch die Bauordnung Berlins verpflichtet, überhaupt Kfz-Stellplätze zu errichten – abgesehen von Stellplätzen in öffentlich zugänglichen Gebäuden für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl.

Die Begründung wird ergänzt und in Bezug auf die stärkere Berücksichtigung der Angebotsplanung überarbeitet. Die Erstellung einer „komplett neue Begründung“ ist weder erforderlich noch sachdienlich.

5.2 Einzelne Schutzgüter

Stellungnahme:

Der behaupteten Aufwertung des Landschaftsbildes im Rahmen des Umweltberichtes könne wegen der Verbauung der Sichtachsen nicht gefolgt werden. Dagegen würden auch alle anderen Stellen entlang der Leipziger Straße sprechen, wo bereits die versponnene Idee der Arkaden realisiert worden sei.

Abwägung:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die jetzige städtebaulich höchst unbefriedigende Situation als schützenswert erachtet wird (vgl. Punkt 1.1 der Auswertung). Die geplanten Arkaden folgen nicht nur einer gestalterischen Idee, sondern sind funktional zur Abwicklung des Verkehrs erforderlich. Die Bewertung hinsichtlich des Landschaftsbildes wird beibehalten.

Stellungnahme:

Insgesamt werde die Durchführung des Bebauungsplans 1-15b kritisch gesehen, insbesondere da diese erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Bedingungen im und um das Plangebiet verursachen würde. Diese würden in der Planung zu leichtfertig hingenommen und die Forderungen, die sich aus dem Landschaftsprogramm für dieses Gebiet ergeben, nicht berücksichtigt. Zwar könne durch die geplante Dachbegrünung eine gewisse Verbesserung der klimatischen Situation auf dem Plangebiet selbst erreicht werden, der Verlust der Nord-Süd gerichteten Durchlüftungsmöglichkeit schade jedoch der gesamten Umgebung.

Abwägung:

Dem Eingriff in das Stadtklima wurde im Verfahren eine hohe Bedeutung zugemessen, was sich im Umweltbericht widerspiegelt. Eine leichtfertige Hinnahme der erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse durch die vollständige Bebauung des Grundstücks am Leipziger Platz muss entschieden zurückgewiesen werden. Es werden alle Potentiale zur Begrünung der Dachflächen ausgeschöpft und entsprechend textlich festgesetzt.

Die Beeinträchtigung der Durchlüftungsfunktion ist jedoch unter Berücksichtigung des Planungszieles unvermeidbar. Lediglich im Bereich der zu den Straßen hin offenen Nord-Süd-Passage zwischen Leipziger Straße und Voßstraße bestehen eingeschränkt bodennahe klimatische Austauschbeziehungen.

Die Bedeutung, die dem Eingriff in das Schutzgut „Klima“ beigemessen wurde, spiegelt sich auch in der Tatsache, dass dies einen wesentlichen Begründungstatbestand für die Kompensationsmaßnahme „Park auf dem Gleisdreieck“ dargestellt hat. Weiterer Begründungsbedarf besteht nicht.

Stellungnahme:

Die stadtklimatischen Auswirkungen seien zu quantifizieren.

Abwägung:

Es wird trotz der klimatisch entlastend wirkenden Dachbegrünung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, hier vor allem der Durchlüftungsfunktion ausgegangen. Diese Bewertung beruht auf gutachterlicher Einschätzung, die sich auf Aussagen des Berliner Umweltatlases und auf klimatische Voruntersuchungen der UVU zum Bebauungsplan Potsdamer Platz stützt. Eine weitere Quantifizierung der stadtklimatischen Auswirkungen, beispielsweise eine Prognose der Temperaturentwicklung durch Felduntersuchungen oder der Aufbau eines Geländemodells im Windkanal, wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden und würde im Grundsatz zu keinen Änderungen der gutachterlichen Einschätzung führen, da es sich bei dem Planbereich zwar um den Schlussstein der Bebauung am Potsdamer/Leipziger Platz handelt und damit abschließend eine ehemalige Stadtbrache bebaubar ist, der Planbereich selbst aber nur eine Größe von 2,5 ha hat und klimatische Auswirkungen erst durch Veränderung an größeren zusammenhängenden Flächen nachweisbar sind. Von einer Quantifizierung der stadtklimatischen Auswirkungen wird deshalb abgesehen.

Stellungnahme:

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung von 1993 scheint als Basis wenig geeignet, da in den letzten Jahren viele Änderungen im Umweltrecht vorgenommen wurden.

Abwägung:

Der Umweltbericht wurde gemäß den gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, durchgeführt. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung von 1993 wurde lediglich als auswertbares Material punktuell hinzugezogen. Der Umweltbericht wird diesbezüglich nicht geändert.

Stellungnahme:

Die Festsetzung zur Dachbegrünung werde begrüßt. Nicht ganz nachvollziehbar sei in diesem Punkt allerdings, warum bis zu 50 % der begrünbaren Dachflächen für Terrassen oder Beleuchtungsanlagen in Anspruch genommen werden dürften.

Abwägung:

Die Dachflächen sollen nicht nur den positiven Umweltaspekten dienen, sondern sollen auch als Aufenthaltsort (Terrassenflächen) insbesondere der Wohnnutzung zugute kommen. Schließlich müssen sie des Weiteren technische Anlagen aufnehmen. Die Festsetzung eines 50%-Anteils begrünter Dachflächen entspricht einer realistischen, auf der Basis konkreter Entwurfsüberlegungen überprüften Größenordnung, die die unterschiedlichen Nutzungsansprüche angemessen berücksichtigt. Eine Planänderung erfolgt nicht.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Vermeidung/ Eingriff-Ausgleich

Stellungnahme:

Die Vorteile des Konzepts (weniger Flächenverbrauch) seien nirgends dargelegt. Angesichts der demographischen Entwicklung Berlins bedeute die Realisierung erst mal mehr Flächenverbrauch pro Einwohner.

Abwägung:

Die Stellungnahme berücksichtigt nicht, dass das Grundstück bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar wäre – wenn auch nicht in der jetzt geplanten städtebaulichen Ausformulierung – und auf eine grundsätzliche Be-

bauung ein Rechtsanspruch auch und gerade hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche besteht. Innenentwicklung, insbesondere die Bebauung eines so zentral gelegenen Grundstücks wie im vorliegenden Fall, ist der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen im Umland aus der Sicht des Bodenschutzes und sonstiger Umweltbelange generell vorzuziehen, insbesondere weil die Innenstadtbereiche eine kompaktere Bebauung zulassen wodurch weniger Fläche versiegelt und weil eine Siedlungsentwicklung im Umland in der Regel verkehrsaufwändig ist und in der Folge zu erhöhtem Flächenverbrauch durch den Bau zusätzlicher Straßen führt. Dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt nach § 1a Abs. 1 BauGB besondere Bedeutung zu. Im Übrigen ist der Bezug auf die demographische Entwicklung Berlins, der eine Stagnation bzw. Schrumpfung der Bevölkerungszahl unterstellt, nicht zutreffend – die Einwohnerzahl Berlins nimmt seit dem Jahr 2004, wenn auch geringfügig, zu. Die Anregung erfordert keinen weiteren Handlungs- oder Abwägungsbedarf.

Stellungnahme:

In den Kapiteln II.3.2 und II.3.3 (Umweltbericht; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung; in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten) beziehe sich die Begründung noch einmal auf § 34 BauGB, aus dessen Anwendung sich für eine grundsätzlich für zulässig erachtete Bebauung aus Sicht von SenStadt keine anderen umweltrechtlichen Erfordernisse ergäben.

Abwägung:

Es besteht kein Widerspruch zwischen einer grundsätzlichen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB und einem Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme:

Andererseits werde das Planerfordernis aufrecht erhalten, weil die städtebauliche Neuordnung, die Wiederherstellung des Oktogons am Leipziger Platz und die Umsetzung des „Generalbebauungsplans II-B 5“ den Bebauungsplan I-15b „zwingend“ erforderlich machten.

Das sei in seiner Allgemeinheit so aber nicht zutreffend. Was die anderweitigen Planungsmöglichkeiten angehe, sei gerade durch den Bebauungsplan II-B 5, folgt man jedenfalls der Argumentation des Plangebers zum Planerfordernis, der Bebauungsplan I-15 b in seiner konkreten Ausgestaltung nicht erforderlich und schon gar nicht „zwingend“, da jedenfalls der Bebauungsplan II-B 5 die Höhenentwicklung längs der Voßstraße und die Umschichtung der Baumassen gerade nicht vorgibt.

Abwägung:

Zum Planerfordernis vgl. Punkt 8.3 der Auswertung.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans I-15b wäre im Plangebiet eine Bebauung möglich und rechtlich zulässig, die aber in wesentlichen Punkten nicht der Intention des Bebauungsplanes I-15b entspräche. Zwingend erforderlich ist die Vollendung der baulichen Struktur des Leipziger Platzes auf dem ehemaligen Wertheim-Grundstück, um den dort vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beheben. Dies soll auf Basis des Bebauungsplans I-15b und des aus dem im Jahr 2007/2008 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens hervorgegangenen Siegerentwurfs von Kleihues + Kleihues erfolgen. In der Begründung unter II.3.3 heißt es zwar: „Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aus städtebaulichen Gründen verworfen worden.“ Dies ist nicht gleichzusetzen mit der Interpretation in der Stellungnahme, das Oktogon und der einfache Bebauungsplan II-B5 machten genau den nunmehr verfolgten städtebaulichen Ansatz zwingend. Es sind schließlich zwischen 1991 und 2009 zahlreiche andere

städtebauliche Konzeptionen entwickelt und wieder verworfen worden. Die möglicherweise missverständliche Passage in der Begründung wird klarstellend überarbeitet. Eine Auswirkung auf das Abwägungsergebnis ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme:

Die in der Begründung dargelegte Eingriffsbewertung gehe vertieft auf den Aspekt ein, im Bebauungsplangebiet bestehe grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB, das aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-15b im Hinblick auf die Gebäudehöhe insbesondere zum Leipziger Platz und zur Voßstraße ergänzt werde. Diese Argumentation ermögliche es dem Plangeber, durch die Begrenzung des Planerfordernisses die materiellen Anforderungen an den Ausgleich zurückzuschrauben. Beides sei nicht haltbar:

Abwägung:

Der Plangeber hat nicht eine Argumentation gesucht und aufgebaut, die es ihm ermöglicht, den Ausgleich zurückzuschrauben. Er ist vielmehr seiner Verpflichtung gefolgt, die rechtliche Ausgangslage für die Ermittlung des Eingriffs gemäß § 1a Abs.3 BauGB sorgfältig zu prüfen. Er ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, dass die Berechnung des Ausgleichs nicht mehr auf der gleichen Basis erfolgen kann, wie bei der Festsetzung des Bebauungsplanes II-B5 sowie der anschließend festgesetzten qualifizierten Bebauungspläne einschließlich des Bebauungsplanes I-15a. Der Ausgleich ist ermittelt worden, die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

Stellungnahme:

Das Plangebiet sei kein unbeplanter Innenbereich. Betrachtet man vielmehr die Fläche, wie sie sich auch unter Berücksichtigung der aufgrund der übrigen Bebauungspläne in der Nachbarschaft bereits realisierten Bauvorhaben darstellt, sei zu konstatieren, dass es an einer tatsächlich aufeinanderfolgenden, zusammenhängenden Bebauung fehle. Die aufeinanderfolgende Bebauung – soweit an den „Rändern“ des Gebiets vorhanden – vermittele nicht den Eindruck der Geschlossenheit. Diese Bebauung präge das nunmehrige Plangebiet nicht; vielmehr sei die Fläche – was das vorliegende Verfahren zeige – wegen ihrer Größe einer von der Umgebung unabhängigen, gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig. Damit handele es sich um eine sog. „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich, nicht um eine Baulücke (vgl. statt vieler: Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.10.2008, Lfg. 80 (03/2006), § 34 Rn. 21 f.).

Mit dieser Feststellung fällt allerdings das vom Plangeber im Weiteren umrissene System der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nach § 21 BNatSchG in sich zusammen, basiert es doch darauf, dass nur das, was zur nach § 34 BauGB für zulässig erachteten Bebauung hinzutritt, kompensiert werden solle. Die am Ende dieses Abschnitts vorgeschlagenen „Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen“ genügen demnach nicht; der Katalog ist allerdings auch so vage und allgemein gehalten und steht zu den zuvor getroffenen Feststellungen so wenig in Bezug, dass darauf im Einzelnen nicht einzugehen ist.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vertretende Meinung wird vom Plangeber nicht geteilt. Ein „Außenbereich im Innenbereich“ oder eine sogenannte „Außenbereichsinsel“ ist nach der Rechtsprechung „eine ringsum von Bebauung umgebende Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb

nicht als Baulücke erscheint...“ Es handelt sich hier aber nicht um eine „Außenbereichsinsel“, weil sich die durch den künftigen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung bis auf wenige Ausnahmen in diese Umgebung einfügt, die bereits überwiegend bebaut ist. Dies gilt für das Maß der baulichen Nutzung wie für die Grundstücksfläche, die überbaut werden darf. Lediglich im Hinblick auf die Gebäudehöhen – mit Ausnahme am Leipziger Platz selbst, was in der Stellungnahme falsch wieder gegeben ist – lässt der Bebauungsplanentwurf etwas anderes zu, als der vorgefundene städtebauliche Rahmen bereits jetzt schon hergibt. So bleibt zwar die Bebauung am Leipziger Platz selbst und an der Leipziger Straße im Rahmen dessen, was in den letzten Jahren auf der Grundlage der angrenzenden Bebauungspläne I-15a und I-16 gebaut wurde, an der Voßstraße und im Blockinnenbereich geht die Planung jedoch ca. 8 bis 9 Meter über die prägenden Gebäudehöhen hinaus. Hier sollen künftig vier turmartige Aufbauten sowie zwei Längsriegel (Nebenzeichnung 2) mit einer Oberkante von 71 m über NHN zulässig sein. Bei den Neubauten südlich der Voßstraße liegt die Traufhöhe bei ca. 58,5 m über NHN und die Oberkante bei 62,5 m über NHN. Auch die Gebäude nördlich der Voßstraße gehen über diese Höhen nicht oder nur unwesentlich hinaus. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Neubauten an der Leipziger Straße bleiben mit ihrer Oberkante sogar noch ca. 1,5 m hinter den Höhen in der Voßstraße zurück. Lediglich an der Randbebauung des Leipziger Platzes findet sich eine Gebäudehöhe von 71 m. Diese kann jedoch nicht als maßstabsbildend für die Bebauung an der Voßstraße und im Blockinnenbereich herangezogen werden, da die prägende Wirkung nicht über den Platz hinaus geht. Dieser steht in seiner städtebaulichen Eigenart für sich.

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis von Landschaftsplanung und Bauleitplanung und besagt „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.“ Einschlägig ist hier somit § 1a BauGB. Diese Belange sind umfassend geprüft und abgewogen worden.

Es bleibt anzumerken, dass Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen unabhängig von ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2a BauGB darzustellen sind.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Abwägungsgerüsts.

Stellungnahme:

Dass die wenigen Pappeln am Rande des Plangebietes nicht erhalten bleiben könnten, werde in Frage gestellt. Bodennahes Grün trage zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen bei. Dies sei auch in Respekt vor den Anwohnern, in der Voßstraße geboten, die gegenüber der jetzigen Situation eine höhere Verkehrsbelastung (bedingt durch die Ein- und Ausfahrten zum Gebäude die dort geplant sind) hinnehmen müssen.

Abwägung:

Der Erhalt der beiden mehrstämmigen Pappeln am Rande des Plangebiets (Voßstraße) ist vorhabenbedingt nicht möglich. Es handelt sich dabei um spontanen Aufwuchs. Die gemäß Berliner Baumschutzverordnung erforderliche Ersatzpflanzung kann in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte ggf. auch in der Voßstraße realisiert werden. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Stellungnahme:

Es wird vorgeschlagen, zumindest alle Möglichkeiten der Begrünung am und um das Plangebiet auszuschöpfen. Möglich wären sicher Fassadenbegrünung (ggf. an Säulen am Gebäude) oder Baumpflanzungen zu beiden Straßenseiten des geplanten Gebäudes.

Abwägung:

Neben der planungsrechtlich bereits vorgesehenen Dachbegrünung bietet das Planvorhaben (abgesehen von Innenhofbegrünungen) keine weiteren Begrünungspotentiale. Eine partielle Fassadenbegrünung wäre mit dem städtebaulichen Gesamteindruck des Leipziger Platzes und der Leipziger Straße nicht in Einklang zu bringen. Baumpflanzungen in der Leipziger Straße sind wegen des engen Straßenprofils und der Arkadierung der Gehwege nicht möglich. Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

5.4 Sonstige Umweltbelange

Stellungnahme:

Das Verbot des Einsatzes verspiegelter Verglasung wird begrüßt. Darüber hinaus wird der Einsatz von vogelschlagsicherer Verglasung gefordert. Zweckmäßig hierzu könnten UV-Licht reflektierende Beschichtungen kombiniert mit Streifenmustern sein.

Abwägung:

Der Hinweis wird als Anregung für die Projektplanung aufgenommen und an den Grundstückseigentümer weiter gegeben. Er ist jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festsetzbar.

Stellungnahme:

Die Aufenthaltsqualität am Potsdamer Platz bliebe weiterhin ungenügend. Eine Aufenthaltsfreundlichkeit fehle vollständig und bleibe für Fußgänger und Radfahrer weiterhin unzumutbar.

Abwägung:

Die Aufenthaltsqualität am Potsdamer Platz ist nicht Gegenstand dieser Abwägung. Sollte der Leipziger Platz gemeint sein, wird folgende Abwägung getroffen:

Die Umgestaltung des Leipziger Platzes als Teil der Doppelplatzanlage Potsdamer-/Leipziger Platz wurde im November 2002 auf der Grundlage des siegreichen Wettbewerbsentwurfs von Prof. Heike Langenbach fertig gestellt.

Die städtebauliche Rahmenplanung sah vor, die Figur des Leipziger Platzes in der historischen Form des Oktogons zu rekonstruieren. Auf einer Gesamtfläche von 10.500 m² wurden die Rasenflächen neu hergestellt und Japanische Schnurbäume gepflanzt. Noch vorhandene Mauerreste verblieben zur Verdeutlichung der jüngsten Geschichte an diesem Standort.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird das historische Oktogon wieder erlebbar. Die räumliche Fassung des Leipziger Platzes erhöht auch die dortige Aufenthaltsqualität. Von einem Fehlen jeglicher Aufenthaltsqualität am Leipziger Platz kann schon heute nicht gesprochen werden.

Insgesamt wird das Stadtbild durch die Schließung einer brachliegenden Baulücke deutlich aufgewertet. Der Umweltbericht führt weiter aus: *„Durch die öffentliche Nord-Süd-Passage in Fortsetzung der Gertrud-Kolmar-Straße ergeben sich neue axiale Sichtbezüge zum Vorplatz und Gebäude des Bundesrates. Weitere öffentlich nutzbare Passagen, Arkaden und begrünte Innenhöfe bereichern das Landschaftsbild.“*

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche weiteren Festsetzungen der Bebauungsplan treffen sollte, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Stellungnahme:

Jegliche unnötige Beleuchtungen an dem Gebäude seien zu vermeiden. Dieses Gebot fordere man, im B-Plan festzusetzen. Dringend in die Festsetzung aufzunehmen fordere man die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung. Auch aufgrund der Nähe zum Großen Tiergarten, der einen Lebensraum für Insekten darstelle, sollten solche Insektenfallen vermieden werden.

Abwägung:

Die geforderte Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Zudem ist die Aussage „jeglicher unnötigen Beleuchtung“ zu unbestimmt. Der Hinweis auf eine Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wird als Anregung für die weitere Projektplanung an den Grundstückseigentümer weiter gegeben. Der Inhalt ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

6. Lärm/Luft

Stellungnahme:

Der Riegel, auf den man dann vom Bundesrat aus zu blicken habe, sei nicht angemessen in Bezug auf die Lärmwerte, denen man die Besucher aussetze.

Abwägung

Die hohen Lärmbelastungen, denen die Besucher des Bundesrates ausgesetzt sein werden, sind heute nur unwesentlich geringer. Veränderungen beruhen lediglich auf Reflexen durch den städtebaulich gerade beabsichtigten Lückenschluss an der Leipziger Straße und sind unabhängig von der Höhe und der Gestaltung des Baukörpers (s. Anhang 6.3 des Fachgutachtens). Die geringe Mehrbelastung kann in der Abwägung zurücktreten. Die Stellungnahme erzeugt keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

Stellungnahme:

Die Lärm- und Schadstoffwerte, die dank der gewählten Bebauung in die Höhe getrieben würden, müssten auch in Bezug auf die Fußgänger betrachtet werden. Schließlich sei es ja Ziel, „qualitativer öffentlicher Räume“ zu schaffen. Gesundheitsschädigende Lärmbelastungen seien damit nicht vereinbar.

Der Hinweis, „eine zusätzliche Anreicherung von Schadstoffen finde hier erfahrungsgemäß nicht statt“ bedürfe eines Belegs.

Die Behauptung, die Höhe der Arkade hätte einen positiven Einfluss auf die Schadstoffbelastung stehe im Widerspruch zu einer anderen Aussage, wonach bei Arkaden „erfahrungsgemäß“ keine Schadstoffansammlung auftrete.

Abwägung:

Die Immissionsrichtwerte und –grenzwerte für Lärm sowie die Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe sind sämtlich auf Orte bezogen, an denen sich Menschen *nicht nur vorübergehend* aufhalten. Sie gelten nicht für Fußgänger, die sich nur vorübergehend im Bereich der Bürgersteige oder Arkaden aufhalten. An ein städtisches Zentrum wie die Leipziger Straße mit einem hohen Anteil an Kunden der Einzelhandelsbetriebe und Touristen kann nicht der Anspruch besonders geringer Lärm- und Abgasbelastung gestellt werden. Hauptverursacher der hohen Lärm- und Abgasimmissionen im Bereich der Leipziger Straße ist der Durchgangsverkehr.

In der Lufthygienischen Untersuchung wurden die Luftschadstoffimmissionen an Punkten unmittelbar an der Straße außerhalb der Kolonnaden ermittelt. Die Beurteilungspunkte liegen also dichter an der Emissionsquelle als die Bereiche unter den Kolonnaden. Unter den Kolonnaden, die ein offenes System darstellen, das – je nach Windrichtung – von unterschiedlichen Seiten angeströmt und durchströmt wird, ist eine Anreicherung von Schadstoffen aus physikalischen Gründen nicht möglich. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Stellungnahme:

Die Auswirkungen der geplanten Erschließung (Liefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr) des Bauvorhabens über die Voßstraße führe zu einer nachhaltig erhöhten Immissionsbelastung – gegenüber dem Prognosenullfall – für die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbauten, deren allgemeine Zweckbestimmung durch die Festlegungen des B-Plans I-202b begründet sei.

Abwägung:

Die Aussage ist inhaltlich richtig und wird der schalltechnischen Untersuchung entsprechend wiedergegeben.

Stellungnahme:

Unter Verzicht der Darstellung der Einzelergebnisse des Fachgutachtens (Bericht Nr. LEI 030608 P) zur schalltechnischen und Luftschadstoffuntersuchung werde festgestellt, dass die untersuchungsrelevanten Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Prognose) außerhalb des Plangebietes für das grundstücksbenachbarte allgemeine Wohngebiet punktuell überschritten würden. Gleiches gelte für den prognostizierten Verkehrslärm gemäß Anwendung der 16. BImSchV.

Ein Schutzanspruch für das untersuchungsrelevante allgemeine Wohngebiet werde gleichwohl nicht abgeleitet.

Hierin werde u.a. eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO gesehen.

Abwägung:

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts ergibt sich u. a. punktuell für zwei Immissionsorte (zwei Fassaden) des Wohnhauses Voßstraße 9.

Schalltechnische Berechnungen zum Verkehrslärm im Prognosenullfall und im Prognoseplanfall wurden mit Bezug auf TA Lärm Nr. 7.4 durchgeführt. Danach sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen) in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Die Berechnungen ergaben (s. Tabelle 9 auf Seite 36 des Gutachtens), dass die drei genannten Kriterien für Gebäude vor allem in der Voßstraße, aber auch der Wilhelmstraße erfüllt sind. Daraus, dass die drei genannten Kriterien zutreffen, sind jedoch keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ableitbar. Eine Minderung soll durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich erreicht werden. Diese Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Schutzanspruch der an der Voßstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wurde berücksichtigt. Tabelle 8 des ALB-Gutachtens zeigt eindeutig, dass für die Wohnnutzungen innerhalb der WA-Gebiete punktuell Überschreitungen des gemäß TA Lärm für WA-Gebiete zulässigen Immissionsrichtwertes nachts zu erwarten sind.

Das Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme kommt zur Anwendung, wenn die Errichtung einer baulichen Anlage im Einzelfall zur Genehmigung gestellt oder angezeigt wird. Die Vorschrift des § 15 BauNVO richtet sich an die Baugenehmigungs- bzw. Bauaufsichtsbehörden, nicht an die planende Gemeinde (BVerwG, Beschluss vom 2. August 2007 – 4 BN 29.07).

Der Immissionsschutz der Umgebung ist im Bebauungsplanverfahren neben anderen Belangen zu betrachten, und abzuwägen. Eine Bevorzugung/Zurückstellung einzelner Belange ist im Rahmen der Abwägung möglich. Die äußere (planungsrechtlich noch vertretbare) Grenze des Immissionsschutzniveaus bildet hier jedoch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (Gefahrengrenze), die mit Sicherheit oberhalb des hier in Frage stehenden Wertes nachts von 40 bzw. 45 dB(A) anzusetzen ist. In der Literatur werden diesbezüglich Werte für diese Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts von über 60 bzw. 65 dB(A) genannt. Unstrittig ist sicherlich auch, dass sich die Immissionsschutzniveaus für Gefahren und erhebliche Nachteile/Belästigungen in Bezug auf den Lärm unterscheiden. Im Immissionsschutzrecht unterscheidet die TA Lärm nicht nach Richtwerten zum Schutz vor (Gesundheits-)Gefahren und solchen zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und/oder erheblichen Belästigungen. Die TA Lärm führt Richt- und nicht Grenzwerte auf. Diese Richtwerte sind keinesfalls mit der Gefahrengrenze gleichzusetzen. Im Übrigen können die Richtwerte der TA Lärm im Einzelfall mit Verweis auf Nr. 3.2.1 (Prüfung im Regelfall) und 3.2.2 (Ergänzende Prüfung im Sonderfall) auch überschritten werden.

Bezüglich des im Bebauungsplanverfahren anzusetzenden und abzuwägenden Lärmschutzniveaus ergeben sich aus den o. g. Ausführungen Spielräume, die von der anzustrebenden Einhaltung eines optimalen Schutzniveaus (definiert z. B. durch die Richtwerte der TA Lärm ohne Berücksichtigung einer Gemengelage), über die teilweise Zurückstellung des Lärmschutzes (mit teilweiser Überschreitung der IRW gemäß TA Lärm) bis hin zur weitgehenden Zurückstellung des Lärmschutzes (bis hin zur bzw. sogar einschließlich einer Überschreitung der Gefahrengrenze im Sinne eines enteignungsrechtlichen Eingriffs mit ggf. Entschädigungsverpflichtung) reichen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) haben dabei nur den Charakter von Anhaltspunkten, die überwunden werden können. Zur Behandlung von Belangen des Immissionsschutzes in der planerischen Abwägung siehe oben zu Einwendung 6.

Die im Fachgutachten auf den Seiten 57 und 58 vorgebrachten Punkte, die auf der vom Gesetzgeber erlassenen TA Lärm (als Verwaltungsvorschrift für den Vollzug) beruhen, lassen im Wege der Abwägung eine Überwindung der rechnerisch ermittelten Richtwert-Überschreitungen zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenwerte für Gemengelagen nach 6.7. TA Lärm nicht bzw. nur geringfügig überschritten werden und dass der erhöhten Lärmbelastung eine Aufwertung der Umgebung im übrigen gegenübersteht. Auch ist zu beachten, dass es sich bei dem Standort um Berlins Mitte handelt und nicht um ein ruhiges, begrüntes Stadtrandgebiet. Daher ist eine gewisse Vorbelastung hinzunehmen (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 22. März 1985, NJW 1985, 3034). Insgesamt sind die zu erwartenden punktuellen und geringen Überschreitungen von Immissionsrichtwerten daher vertretbar. Das Rücksichtnahmegebot ist insoweit in die Abwägung mit eingeflossen.

Gutachten und Begründung haben weiterhin Bestand.

Stellungnahme:

Auch im Zusammenhang mit der Schalltechnischen und Luftschadstoffuntersuchung – in der Begründung: „Immissionen (Lärm/Luft)“ – sei nochmals auf das grundsätzliche methodische Problem hinzuweisen, dass Begründung und Gutachten sich auf das durch den Entwurf Kleihues + Kleihues gegenüber den Festsetzungen konkretisierte Projekt bezögen. Das, was aufgrund des Bebau-

ungsplans bauplanungsrechtlich möglich ist, sei in der bisherigen Abwägung und Begründung also nur teilweise behandelt worden.

Abwägung:

Vgl. hierzu die Ausführungen und Abwägung unter Punkt 5.1.1. Da eine Untersuchung aller Nutzungsmöglichkeiten, die aufgrund des Planungsrechtes möglich sind, nicht machbar ist, weil die Anzahl der Nutzungsvarianten nahezu „unbegrenzt“ ist, wurde eine worst-case Betrachtung vorgenommen.

Bei nicht Realisierung des möglichen Einzelhandels im untersuchten Umfang würden sich geringere Ziel- und Quellverkehre ergeben, die Untersuchung geht folglich vom ungünstigsten Fall (worst-case Betrachtung) aus. Berücksichtigt wurde zudem die im Bebauungsplan ermöglichte Baustruktur.

Stellungnahme:

Das Gutachten von ALB setze die von GRI ermittelten Verkehrsmengen voraus. Damit sei bereits eine erheblich Fehlerquelle auch für dieses Gutachten benannt, da es auf den entsprechenden Angaben aufsetze.

Das Gutachten – und damit die Übernahme seiner Feststellungen in die Begründung – leide weiter an dem Fehler, dass der Zuschlag D_{refl} für Mehrfachreflektoren in der Voßstraße für die Straßenabschnitte im Bereich des Gebäudes Voßstraße 10-12 (55 m langer Straßenabschnitt) und des (zukünftigen) Gebäudes Vossstraße 13-15 (75 m) offensichtlich nicht berücksichtigt worden sei. Bei Berücksichtigung dieser Zuschläge ergäben sich nach überschlägiger Berechnung des vom Petenten mit einer Gegenprüfung beauftragten Fachingenieurs um zwischen 2 und 3 dB höhere Verkehrsgeräuschbelastungen in den betroffenen Straßenabschnitten bei Führung der Erschließung ausschließlich über die Voßstraße (in den Gutachten „Variante A“ genannt), und zwar mit folgenden Konsequenzen:

An dem (zukünftigen) Gebäude Voßstraße 13-15 würden in dieser – durch den Bebauungsplan-Entwurf umgesetzten – Variante alle drei Kriterien von Ziffer 7.4 TA Lärm für das durch den Bebauungsplan legitimierte Vorhaben erfüllt. In diesem Fall sei vorgesehen, dass die Verkehrsgeräusch-Immissionen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich zu vermindern seien. Diese Folge – ebenso wie die deutlich höheren Verkehrsgeräusch-Immissionen – sei weder im Gutachten noch in der Begründung behandelt und abgewogen.

Gleiches gelte für das im WA liegende Gebäude Voßstraße 10-12.

Abwägung:

Der Plangeber hat keine Veranlassung, an den Daten der verkehrstechnischen Untersuchung zu zweifeln, die zudem von allen zuständigen Fachbehörden bestätigt wurden bzw. die von den zuständigen Fachbehörden der Untersuchung zur Verfügung gestellt wurden. Es handelt sich bei der Stellungnahme um eine durch nichts begründete Behauptung.

Der angesprochene Zuschlag D_{refl} ist gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-90) zu vergeben. Zitat RLS-90 Ziffer 4.4.1.4.1: "*Verläuft ein Fahrstreifen zwischen parallelen, reflektierenden Stützmauern, Lärmschutzwänden oder geschlossenen Hausfassaden (Lückenanteil < 30 %), erhöht sich der Mittelungspegel zusätzlich zur ersten Reflexion nach Abschnitt 4.6 um ...*". Der genannte Zuschlag ist als Zuschlag auf den Emissionspegel des entsprechenden Straßenabschnittes zu vergeben, für den die o. g. Bedingungen zutreffen. Der in der schalltechnischen Untersuchung betrachtete Bebauungszustand geht sowohl für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall vom Vorhandensein der jeweils planungsrechtlich möglichen Bebauung aus (Berücksichtigung des grundsätzlichen Schutzanspruchs planungsrechtlich möglicher Nutzungen, schalltechnisch ungünstigster Fall).

Selbst unter Berücksichtigung dieses Bebauungszustandes ist das o. g. Kriterium "parallele, geschlossene Hausfassaden (Lückenanteil < 30 %)" nicht erfüllt. Die Verwendung des Plurals im o. g. Zitat verweist eindeutig darauf, dass sich beidseits des Fahrstreifens geschlossene Hausfassaden mit einem Lückenanteil (von jeweils) < 30 % befinden müssen. Der Lückenanteil auf der Nordseite der Voßstraße beträgt selbst bei dem angenommenen planungsrechtlich möglichen Bebauungszustand aber ca. 50 %.

Selbst wenn man die Anwendung des Zuschlages für Mehrfachreflexionen im Sinne der Nachbarschaft auslegt (d. h. ohne Berücksichtigung eines höheren als 30%igen Lückenanteils, immer bei Vorhandensein von Straßenabschnitten mit beidseitig vorhandener/planungsrechtlich möglicher Bebauung), wäre konsequenterweise dieser Zuschlag auch für den Prognose-Nullfall zu vergeben und zwar für Teilbereiche der Voßstraße zwischen der Einmündung in die Ebertstraße und der Ostfassade des Gebäudes Voßstraße 13-15. Ansonsten wäre die Vergabe des Zuschlages vollkommen willkürlich. Im Ergebnis einer Vergabe des Zuschlages für Mehrfachreflexionen unabhängig von der Höhe des Lückenanteils (u. E. entgegen den Bestimmungen der RLS-90), wären demnach nicht die vom Petenten vorgebrachten um 2 bis 3 dB(A) höheren Verkehrsgeräuschbelastungen zu erwarten, sondern geringere.

Der Fall, dass alle drei in Nummer 7.4 der TA Lärm angeführten Kriterien zutreffen, ist im Gutachten behandelt und abgewogen, wenn auch nicht für die Gebäude Voßstraße 13-15 und Voßstraße 10-12, für die rechnerisch ermittelt wurde, dass alle drei Kriterien zusammen eben nicht zutreffen. Selbst wenn die drei Kriterien gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm auch für die o. g. Gebäude zutreffen würden, würde sich an den Grundaussagen und Hinweisen des Gutachtens in Bezug auf organisatorische Maßnahmen nichts ändern. Im Übrigen verweist Nummer 7.4 der TA Lärm darauf, dass bei Erfüllung der drei o. g. Kriterien die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden sollen. Daraus ergibt sich, dass eine Minderung durch organisatorische Maßnahmen erreicht werden soll, was sich der Regelungsbefugnis des Bebauungsplans allgemein entzieht und allenfalls Gegenstand nachgeordneter Verfahren werden kann. "*Nr. 7.4 der TA Lärm ermächtigt weder den Anlagenbetreiber noch die Immissionsschutzbehörden, lärm mindernde Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrswegen ... durchzusetzen, sondern verpflichtet nur den Betreiber, betriebsbezogene organisatorische Maßnahmen durchzuführen.*" (Beckert/Chotjewitz: TA Lärm. Erich Schmidt 2000). Diese Maßnahmen sollen (nicht müssen) die Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen soweit wie möglich (d. h. unter Berücksichtigung aller Belange, auch der des Anlagenbetreibers) senken.

Die Ausführungen/Abwägung treffen/trifft auch für die nachfolgenden Stellungnahmen zu.

Gutachten und Begründung haben weiterhin Bestand.

Stellungnahme:

Der Gutachter lege auf S. 31 dar, dass gemäß der TA Lärm maßgebliche Schall-Immissionen vor allem von Technikbereichen in den obersten Geschossen der geplanten Gebäude zu erwarten seien, die Aufnahme entsprechender Festsetzungen für die Schallquellen aber weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich sei: Die erforderliche „Feinsteuerung“ könne im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Diese Argumentation begegne erheblichen Bedenken, da bei bereits prognostizierten Richtwertüberschreitungen Ge-

räusche, die von der östlichen Ein- und Ausfahrt ausgehen, später d.h. im Baugenehmigungsverfahren, aller Voraussicht nach nicht mehr abgefangen werden könnten.

Abwägung

Das Gutachten ist nicht korrekt wiedergegeben. Der Gutachter stellt lediglich fest, dass Geräusche der Haustechnik Teil der relevanten Gewerbeemissionen sind, neben dem an erster Stelle genannten Anlieferungs- und Kundenverkehr in der Tiefgarage. Geräusche der Haustechnik seien vor allem im Dachbereich zu erwarten, könnten aber noch nicht quantifiziert werden. Der Gutachter geht davon aus, dass diese Geräuschquellen durch technische Maßnahmen („Schalldämpfer, Einhausen, Schall abschirmende Attiken“) minimiert werden können, so dass sie nicht mehr nennenswert zum Gesamt-Lärmpegel beitragen.

Zutreffend ist die Annahme des Gutachters, dass insoweit Festsetzungen nicht geboten und möglich sind, denn die Beschaffenheit von haustechnischen Anlagen ist keine bauplanungsrechtliche Frage.

Stellungnahme:

Weiter vermute der Gutachter im Verhältnis der Bebauungspläne I-15a und I-202b eine sog. Gemengelage i.S.d. Ziffer 6.7 TA Lärm, was angesichts des intendierten hohen Wohnanteils im hier fraglichen Bebauungsgebiet, der überdies zur Voßstraße hin konzentriert werden soll, fraglich erscheine. Aus dieser zweifelhaften Hypothese im Übrigen darauf zu schließen, dass gegenüber dem Bebauungsplangebiet I-15b deswegen im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans I-202b höhere Immissions-Richtwerte gerechtfertigt seien als grundsätzlich bei WA, lässt sich mit den von der Rechtsprechung herausgebildeten Grundsätzen der Planabwägung nicht in Einklang bringen (vgl. Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.10.2008, Lf. 86 (12/2007), § 1 Rn. 239-243).

Abwägung:

Der Begriff Gemengelage ist nicht eindeutig. Planungsrechtlich bezeichnet er Fälle, in denen Gebiete mit vorgefundener heterogener Nutzung überplant werden sollen; hierauf bezieht sich die vom Einwender genannte Literaturstelle. Darum geht es vorliegend nicht, denn es werden keine vorhandenen Nutzungen überplant. Immissionsschutzrechtlich versteht man unter einer Gemengelage das Nebeneinander unterschiedlich lärmempfindlicher Bereiche (Nr. 6.7 TA Lärm). Eine solche Situation liegt hier vor, da im Untersuchungsraum Kerngebiete – mit der Zulassung gewerblicher Nutzungen – und allgemeine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander planungsrechtlich festgesetzt sind (Bebauungspläne I-202b und I-15a sowie zukünftig I-15b). Kerngebiete sind allgemein bezüglich der in ihnen zulässigen Anlagen und Betriebe mit eingeschränkten Gewerbegebieten vergleichbar. Nicht umsonst hat Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 Kerngebiete bezüglich der Schutzwürdigkeit Gewerbegebieten gleich gestellt, d. h. für beide Baugebiete sind die selben schalltechnischen Orientierungswerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufgeführt, was auf die in Kerngebieten allgemein zulässigen Anlagen und die hohe bauliche Verdichtung zurückzuführen ist. Im Kerngebiet des Bebauungsplans I-202b sind außer Vergnügungsstätten und Tankstellen alle gemäß § 7 Abs. (1) und (2) BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig, insbesondere auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. In der Teilfläche MKA des Kerngebietes im Bebauungsplan I-15a sind dabei sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise zugelassen. Damit ergibt sich für die bds. der Gertrud-Kolmar-Straße im Bebauungsplan I-202b festgesetzten allgemeinen Wohngebiete pla-

nungsrechtlich eine Nachbarschaft, in der durchaus nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind und damit eine Gemengelage im immissionschutzrechtlichen Sinn.

Planungsrechtlich ist eine solche Situation im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung des Gebotes der Konfliktbewältigung zu lösen, wobei der Immissionsschutz nur einer von vielen Belangen ist. Die Abwägung in der Begründung wird hinsichtlich der Gemengelage entsprechend der hier vorgetragenen Argumentation punktuell ergänzt, was aber das Abwägungsergebnis insgesamt nicht beeinflusst

Stellungnahme:

Die im Rahmen der für die Abwägung für wichtig gehaltenen Aussage an den Anfang gestellte Annahme auf S. 57 der schalltechnischen Untersuchung, die im „Basement“ vorgesehene Anlieferung sei für die Nachbarschaft „bezüglich der Anordnung unproblematisch“ und setze planerisch „eine aus der Sicht des Lärmschutzes günstige Konstellation“ um, sei nicht haltbar.

Abwägung:

Die Formulierungen „*bezüglich der Anordnung unproblematisch*“ und „*eine aus der Sicht des Lärmschutzes günstige Konstellation*“ beziehen sich auf mögliche andere Standorte der Anlieferung (z. B. im Freien oder in Räumen mit Toren zur Voßstraße hin). Dass Anlieferungszonen im unterirdischen Bereich eines Gebäudes und nicht im Freien oder in Räumen mit Toren zur Voßstraße hin aus der Sicht des Lärmschutzes günstiger sind, ist u. E. leicht nachvollziehbar und bedarf keiner weiteren Begründung. Im Übrigen wurde eine Anlieferung aus dem öffentlichen Straßenraum (von der Voßstraße her) von der zuständigen Behörde abgelehnt. Dadurch kommt es insbesondere auch für das planungsrechtlich mögliche Gebäude Voßstraße 13-15 zu einer Verringerung der gemäß TA Lärm rechnerisch zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen (s. auch 1. Ergänzung zum Lärm- und Luftschadstoffgutachten). Die Abwägung wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Der Gutachter stelle auf S. 57 fest, dass die „betrachteten Geräuschquellen nachts ... ausschließlich Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgelände und damit als ortsüblich einzustufen“ seien. Er ziehe weiterführend darauf ab, dass diese Betriebsgeräusche in mehr als 95 % der Zeit von Fremdgeräuschen überdeckt würden. Dies sei in entsprechender Anwendung von Ziffer 3.2.1 TA Lärm unschädlich. Allerdings werde die entsprechende Regelung nicht vollständig zitiert, da die wichtige Passage, dass die Geräusch-Immission keine Impulshaltigkeit aufweisen darf, nicht erwähnt wird.

Es könne nicht grundsätzlich vorausgesetzt werden, dass die durch das Befahren von Gebäudeaus- und -einfahrten hervorgerufenen Geräusch-Immissionen nicht impulshaltig sind. Grundsätzlich sei eher das Gegenteil der Fall.

Das 95 %-Kriterium diene dem Nachweis, dass infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten seien. Es beziehe sich dabei nach allgemeinem Verständnis auf kontinuierliche Geräusch-Immissionen bzw. Lüftergeräusche, nicht jedoch auf einzelne deutlich aus dem Fremdgeräusch heraustretende Geräusch-Immissionen, wie sie sich etwa bei einer beschleunigten Kfz-Abfahrt aus einer Gebäudeausfahrt heraus ergeben können. Bei einzelnen kurzzeitigen Geräusch-Immissionen, die deutlich aus dem Fremdgeräuschpegel heraustreten und auch deutlich wahrnehmbar seien, sei nicht sicher auszuschließen, dass keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind.

Abwägung:

Das Zitat der Ziffer 3.2.1 der TA Lärm in der Begründung ist zwar unvollständig, da der Hinweis auf die Impulshaltigkeit fehlt. Dieses Versäumnis hat jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Argumentation auf Seite 57 f des Gutachtens. .

Impulshaltigkeiten beim Befahren von Tiefgaragenrampen und beim Überfahren des Fußweges (wie im vorliegenden Fall) können durch das Überfahren von Regenrinnen (bzw. von deren Abdeckungen) und von (nicht abgesenkten) Bordsteinkanten entstehen. Bei Vorliegen einer verfestigten Planung sind üblicherweise technische Lösungen vorzusehen, die dem allgemein anerkannten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen und Impulshaltigkeiten bei der Nutzung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausschließen.

Angesichts der örtlichen Verhältnisse sind weder Einfahrt in die Tiefgaragen noch Ausfahrt aus den Tiefgaragen mit zügiger und auffälliger Beschleunigung möglich, da die Zufahrt über den 4,5 m breiten Gehweg erfolgt und Kfz-Fahrzeugführer andere Verkehrsteilnehmer (vor allem Fußgänger) berücksichtigen müssen, um sie nicht zu gefährden. Bezüglich der dem Vorhaben zuzurechnenden Geräuschemissionen sind nur die Öffnungen der Tiefgaragenzufahrten und die Fahrwege zwischen den Öffnungen bis zur Bordsteinkante zu berücksichtigen. Die Beschleunigungsvorgänge, die im Bereich der Tiefgaragenzufahrten stattfinden, unterscheiden sich in akustischer Hinsicht nicht wesentlich vom Verkehrsgeschehen auf öffentlichen Straßen.

Im Übrigen liegen die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen tags und nachts weit über den gemäß TA Lärm ermittelten Beurteilungspegeln für den vorhabenbezogenen Verkehr auf dem Betriebsgelände. Gutachten und Begründung brauchen daher nicht geändert zu werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf S. 58 der Begründung auf den derzeit ungenutzten Zustand des Gebäudes Voßstraße 33 sei nicht geeignet, die rechnerisch insoweit ermittelten Immissions-Richtwert-Überschreitungen für irrelevant zu erklären; eher das Gegenteil sei der Fall, zumal nach allen Erfahrungen auch für die Nutzung dieses Gebäudes zumindest ein 20%iger Wohnanteil verlangt werden werde.

Abwägung:

Mit der Berücksichtigung des Immissionsortes IO 37 vor dem derzeit ungenutzten Gebäude Voßstraße 33 wurde der grundsätzliche Schutzanspruch dieses Gebäudes im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Ein Immissionskonflikt ergäbe sich nur, wenn sich Wohnnutzungen im ersten und/oder zweiten Vollgeschoss mit Fenstern in der Nordseite befänden.

Der im Bebauungsplan I-15a geforderte 30%ige Wohnanteil bezog sich auf das nicht geteilte Grundstück Voßstraße 33 (planungsrechtlich mögliche Nutzung). Sofern im Baugenehmigungsverfahren tatsächlich ein 30%iger Wohnanteil für das heraus geteilte Grundstück Voßstraße 33 verlangt wird, ist höchst unwahrscheinlich, dass die Planung diesen 30%igen Wohnanteil ausgerechnet mit Fenstern in der Nordfassade vorsieht und diese auch noch im Erdgeschoss und/oder im ersten Vollgeschoss anordnet. Der Fachartikel „Wohnhaus in Berlin, Voßstraße No. 33“ aus dem Jahre 1887 begann – bezogen auf die damaligen Verhältnisse - mit der Einleitung „Für die Errichtung eines Wohnhauses bot das Grundstück Voßstraße No. 33 im Allgemeinen recht ungünstige Verhältnisse dar.“

Neben der Nichtvermarktbarkeit solcher Wohnlagen dürften denkmalschutzrechtliche Belange der Anordnung von Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss des Vorderhauses entgegenstehen, da auch im zunächst als

Wohnhaus 1886 errichteten Gebäude Voßstraße 33 das Erdgeschoss rein gewerblich genutzt war. Im zweiten Stockwerk gab es zwar zur Straßenseite hin Repräsentationsräume, sämtliche Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie die Küche waren jedoch rückwärtig im Anbau angeordnet. Hinzu kommt, dass das Wohnhaus für die Nutzung durch die Reichsbahn erheblich umgebaut und zu einem reinen Verwaltungsgebäude entwickelt wurde. Auf dem Datenblatt der Denkmalliste heißt es hierzu "Die Nutzung des Hauses nach 1935 durch die Deutsche Reichsbahngesellschaft und die dafür erfolgte narzisstische Überformung der Innenräume hat historische Bedeutung." Es ist folglich fraglich, ob sämtliche Räume - insbesondere die Repräsentationsräume zur Straßenseite hin - aus Denkmalschutzgründen überhaupt einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Der Hinweis im Fachgutachten auf den realen Schutzanspruch ist damit sehr wohl geeignet, da er darauf verweist, dass nur bei Wohnnutzung mit Fenstern zur Nordseite im EG und/oder 1. OG rechnerisch eine Immissionsrichtwert-Überschreitung zu erwarten wäre; diese ist in der Abwägung aber zurückgetreten. Die Abwägung wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Das zum Bebauungsplan eingeholte Lärmgutachten habe im Bereich der Voßstraße eine Erhöhung um mindestens 3 dB (A) am Tage und in der Nacht errechnet. Auch die Luftschadstoffbelastung werde dort erheblich zunehmen. Zwar versuche der Bebauungsplan, die Lärmschutzbelastung durch bestimmte Maßnahmen (z.B. die Verwendung schallabsorbierender Materialien in den Tiefgaragenzufahrten, textliche Festsetzung Nr. 9 Pkt. 3) abzufangen; Gleichwohl werde es trotz dieser Maßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundstück Voßstraße 33 kommen.

Abwägung

Die hier angesprochene Erhöhung um mehr als 3 dB(A) bezieht sich auf den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von Nr. 7.4 der TA Lärm. Diese Geräuschimmissionen haben nichts mit der angesprochenen Textlichen Festsetzung zur schallabsorbierenden Verkleidung der Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrten zu tun, da deren Schallimmissionen separat ermittelt und beurteilt wurden.

Zu den drei in Nummer 7.4 der TA Lärm genannten Kriterien und den sich daraus ergebenden Konsequenzen wurde zuvor bereits ausführlich Stellung genommen.

Stellungnahme:

Die Nachbarn nördlich der Voßstraße – hier insbesondere Voßstraße 13-15 – würden Belastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffen ausgesetzt, die die Zumutbarkeitsgrenze überschreiten.

Abwägung:

Das Fachgutachten weist für die Voßstraße 13-15 eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Kerngebiete aus. Die Immissionsrichtwerte würden sogar noch eingehalten, wenn eine Verladung aus dem öffentlichen Raum (Anlieferung im Straßenbereich) stattfände, was jedoch im beabsichtigten Vorhaben nicht vorgesehen ist.

Die Luftschadstoffimmissionen nördlich der Voßstraße unterschreiten in der Gesamtbelastung sicher die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV und somit die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung.

Der Einwand bezüglich des Überschreitens der Zumutbarkeitsgrenze kann sich demzufolge nur auf den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrs-

flächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm beziehen. Dieser Punkt war bereits Gegenstand der Abwägung. Zusätzlich wird betont, dass sich ein planungsrechtlich mögliches Gebäude Voßstraße 13-15 in einem Kerngebiet befindet. Die Zumutbarkeitsgrenze für Verkehrslärm in überplanten, bereits bebauten Bereichen wird in der Rechtsprechung bei (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tage und mehr als 60 dB(A) in der Nacht gesehen (vgl. (Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. 11. Auflage 2008 § 4 Rn. 2.5)). Diese Werte werden gemäß Fachgutachten am Gebäude Voßstraße 13-15 im Prognose-Planfall durch den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen nicht erreicht; sie würden im Übrigen selbst dann nicht erreicht, wenn man den Zuschlag für Mehrfachreflexion D_{refl} wie bereits oben vom Einwender vorgebracht - also nicht richtlinienkonform - vergeben würde.

Die Abwägung wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Der Gutachter rege auf S. 58f. an, aufgrund der Erhöhung der Beurteilungsspiegel nachts sowie tagsüber um mindestens 3 dB, Einfahrten teilweise zur Leipziger Straße hin zu verlagern (im Sinne der Variante B gem. Verkehrsgutachten und Begründung).

Der in diesem Zusammenhang ebenfalls vorgeschlagene Verweis in das Baugenehmigungsverfahren, da es sich um eine organisatorische Maßnahme handle, die außerhalb der Regelungsbefugnisse des Bebauungsplanverfahrens liege, ist rechtlich nicht zwingend. Vielmehr bestünde die Möglichkeit, insoweit einen Bereich für Ein- und Ausfahrten festzusetzen.

Insbesondere da das Argument durchgängiger Arkaden an der Leipziger Straße ungeeignet sei, um die Erschließung komplett an die Voßstraße zu verlegen. Die Arkaden seien – soweit vorhanden – bereits an zwei Stellen unterbrochen, nämlich einmal in Höhe des sog. WMF-Gebäudes, zum anderen durch das Gebäude Leipziger Straße 125, das ein Baudenkmal sei und damit nicht verändert werden dürfe. Daneben fänden sich auch verschiedentlich Ein- und Ausfahrten, und schließlich sei die Leipziger Straße in Höhe des Bebauungsplangebietes bereits jetzt ohne nachvollziehbaren Grund zur Schaffung eines Gehwegs verengt, der problemlos (noch) über das Grundstück selbst geführt werden könnte. All das mache deutlich, dass die Vermeidung eines Bereichs für Ein- und Ausfahrten an der Leipziger Straße alles andere als zwingend sei.

Abwägung:

Die planungsrechtliche Möglichkeit bestünde zwar, wurde aber in der Abwägung insbesondere aus verkehrlichen Belangen verworfen. (s. ausführlich Punkt 5.1 der Auswertung).

Das Argument ist sehr wohl zutreffend. Im Bebauungsplan I-15a ist eine mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmte Sonderregelung für die Arkadierung des Gebäudes Leipziger Straße 125 getroffen worden, so dass sie umgesetzt werden kann. Das WMF-Gebäude liegt östlich der Mauerstraße, also in nicht unerheblicher Entfernung von einigen hundert Metern zum Geltungsbereich I-15b.

Die im Bereich der Leipziger Straße existierenden Ausfahrten gehören zu einzelnen (Büro- und Wohn-)Gebäuden und nicht zu einem Einzelhandels- und Wohnkomplex von ca. 89.000 qm Geschossfläche, wie dem vorliegend festgesetzten, so dass völlig verschiedene verkehrstechnische Situationen vorliegen. Die Vermeidung eines Ein- und Ausfahrtbereiches an der Leipziger Straße geht nicht zwingend aus dem Verkehrsgutachten hervor, sondern basiert auf Abwägung der fachbehördlichen Stellungnahme.

7. Verkehr / Erschließung

7.1 Allgemeines / Ermittlung von Verkehrsmengen / Parksuchverkehr

Stellungnahme:

Die Annahme eines Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV sei nicht realistisch.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um eine gegriffene Annahme, sondern um das verkehrspolitische Ziel des Landes Berlin für diesen städtischen Raum, der bereits 1991 im Senatsbeschluss 1154/1991 formuliert wurde und an dessen Umsetzung kontinuierlich gearbeitet wird. Das OVG Berlin hat die Zugrundelegung in der Bauleitplanung im Übrigen gebilligt (Beschluss vom 27. Oktober 2004, LKV 2005, 76, 79).

Die Zielrichtung für die Anzahl der zurückgelegten Wege in der Innenstadt (kleiner Hundekopf) soll dabei 20% MIV zu 80% (Umweltverbund) betragen. Das Straßennetz in der historischen Mitte wurde entsprechend dimensioniert, dass es diese Verkehrsmenge aufnehmen kann.

Maßnahmen wie Parkraummanagement, Tempo-30-Abschnitte, Beschleunigung des ÖPNV, Maßnahmen zur Qualitätssteigerung des ÖPNV und Ausbau und Attraktivierung des Fahrradnetzes wurden flankierend unternommen. Insbesondere die Parkraumbegrenzung ist im Senatsbeschluss Nr. 1154/91 zur Erreichung von 80:20 ÖV: MIV als Maßnahme bindend festgelegt worden.

Neben dem niedrigen Motorisierungsgrad, der ca. 50% unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt, ist auch der durchschnittliche MIV-Anteil in den östlichen Bundesländern einschließlich Berlin ca. 5% unterhalb der westlichen Bundesländer (vergl. Mobilität in Deutschland, DIW 2002).

Des Weiteren werden in integrierten Lagen wie der Berliner Innenstadt ein Großteil der Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV zurückgelegt.

Insbesondere der Radverkehr hat in der Innenstadt Berlins an Bedeutung zugenommen. So beträgt der Anteil des Radverkehrs in der Straße unter den Linden bereits 25%. Die Position zum Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV wird aufrecht erhalten.

Stellungnahme:

Für das Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Axel-Springer-Straße sei nur ein geringer Anteil von Fahrzeugen prognostiziert worden, die zum Landwehrkanal fahren. Eine Entlastung des Potsdamer Platzes und des Plangebietes sei damit unwahrscheinlich. Es sei denn, beide Verfahren würden unterschiedliche Prognosedaten benutzen.

Abwägung:

Aufgrund der Durchbindung der Axel-Springer-Straße bis zum Spittelmarkt ergibt sich ein wesentlicher Vorteil für Verkehre von und in Richtung Kanaluferstraße, die nicht mehr den Umweg über Leipziger Straße –Wilhelmstraße fahren müssen. Das Planfeststellungsverfahren aus dem Jahr 2006 baut auf der selben Verkehrsprognose 2015 auf wie das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan I-15b aus dem Jahr 2008 und kommt zu gleichen Ergebnissen was die Entlastungseffekte der Leipziger Straße anbelangt. Die im Gutachten verwendeten Prognosedaten sind demzufolge korrekt.

Stellungnahme:

Aus den Darlegungen S. 29-32 des Gutachtens sei nicht erkennbar, ob für den berechneten Prognosefall 2015 auch alle anderen unbebauten Grundstücke

(mit teilweise großen Baumassen) insbesondere für die Voßstraße berücksichtigt seien.

Die auf Seite 32 getroffene Feststellung: „Die Verkehrsmenge der Voßstraße wird jedoch nicht verdoppelt.“ sei falsch, da sie offensichtlich Bezug nehme auf die auf S. 11 genannte Zählung aus dem Jahr 2004 bzw. auf die selbst berechnete Zahl von ca. 3.660 Kfz / 24 h (das wären ca. +78 %). Der relevante Vergleich müsse sich auf den später, im September 2005 ermittelten Prognosehorizont für 2015 beziehen, der dem B-Plan I-202b (Verordnung vom 03.07.2006) zugrunde gelegt wurde. Dieser betrage 2.700 Kfz pro Tag. Daraus ergebe sich eine Erhöhung von ca. 144 %!

Abwägung

Die Prognose 2015 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII A wird kontinuierlich fortgeschrieben und berücksichtigt Planungen und Entwicklungen in Strukturdaten, die den jeweiligen Verkehrszellen zugrunde gelegt werden. Dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan I-15b liegt die aktuelle Version der Prognose 2015 zugrunde. Bei der Prognose, die dem Bebauungsplan I-202b zugrundegelegt wurde, handelt es sich um die Verkehrsprognose 2015 mit Stand 2000, die im Jahr 2002 vollständig überarbeitet wurde. Für Verkehrsgutachten von Bebauungsplanverfahren ist gemäß den Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Prognosenullfall 2015 in der jeweils neuesten Fassung zu verwenden.

Der Vergleich der Verkehrsbelastung der Voßstraße bezieht sich auf den aktuellen Prognosenullfall der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII A für das Jahr 2015.

Bezogen auf diesen Prognosenullfall erfolgt nach Realisierung des Bauvorhabens gemäß Bebauungsplan ein Anstieg der Verkehrsbelastung in der Voßstraße, der unterhalb einer Verdoppelung der Verkehrsmenge des Prognosenullfalls für die Voßstraße liegt.

Eine Steigerung ist immer mit Blick auf den Ausgangswert zu sehen, der sehr gering ist, so dass der erzielte Wert für eine Innenstadtlage immer noch moderat ist. Darüber hinaus bezieht sich die berechnete Steigerung auf einen überholten Ausgangswert aus dem Jahre 2000, der nicht mehr anzusetzen ist, da der jeweils von der Senatsverwaltung zur Verfügung gestellte aktuelle Prognosewert zugrunde gelegt werden muss, der hier nunmehr bei 3.600 Kfz liegt. Das Gutachten hat weiter Bestand und die Abwägung wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens S.16 ff des Gutachtens wähle der Gutachter eine Fülle von Annahmen, die sich fast durchweg mindernd auf die Verkehrsmenge auswirken. Es würden „Verbund- und Konkurrenzeffekte“ bemüht, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf politisch korrekte 20 % zu drücken. Der hoch angesetzte Verbund- und Konkurrenzeffekt stehe aber in krassem Widerspruch zu dem angestrebten „Alleinstellungsmerkmal“ des Einkaufszentrums (EKZ).

Abwägung:

Die Synergieeffekte wie z.B. der Verbundeffekt sagen aus, dass bei räumlicher Nähe verschiedener Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie diese voneinander profitieren und aus dem gleichen Kundenpotential schöpfen können, als wenn sie nicht räumlich zusammen lägen.

Die räumliche Nähe zwischen Potsdamer Platz und Leipziger Platz einerseits sowie die angestrebte Durchmischung am Standort Leipziger Platz ist gegeben. Durch die räumliche Nähe der beiden Standorte Leipziger Platz und Potsdamer Platz wird sich ein höherer Anteil an Fußgängerverkehr insbesondere auch von Touristen einstellen. Heute fehlt dieser Synergieeffekt aufgrund der

fehlenden Angebote am Leipziger Platz, d.h. zukünftig erfolgt eine Bereicherung des Angebotes bzw. auch eine Konkurrenz zwischen den Standorten Potsdamer Platz und Leipziger Platz.

Stellungnahme:

Des Weiteren werde der Verkehrsanteil aus Fahrzeugen, die ausschließlich das der Allgemeinheit zugängliche Parkhaus benutzen, nicht berücksichtigt. Diese Nutzergruppe sei bereits heute am Straßenrand und auf den provisorischen Parkplätzen in der Voßstraße erkennbar.

Abwägung:

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes herrscht Parkraumbewirtschaftung, d.h. es besteht ein Angebot an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum, die auch in Zukunft bleiben und genutzt werden können. Eine Präferenz für öffentliche Nutzer in die Tiefgarage zu fahren besteht nur, wenn die Parkgebühren wesentlich günstiger sind und der Parkraum im öffentlichen Straßenraum knapp ist. Günstiger ist es in der Regel nur für Kunden des Einkaufszentrums, die beim Einkauf einen Bonus auf die Parkgebühr erhalten. Die Erfahrung mit der Parkraumbewirtschaftung in Berlin zeigt, dass in Gebieten mit Parkraumbewirtschaftung der Parkdruck sinkt, die Parkdauer sich verkürzt und durch Verdrängung der Langzeitparker wie Pendler mehr freie Parkplätze zur Verfügung stehen. Richtig ist, dass heute schon parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum erkennbar sind. Diese Situation wird vom geplanten Bauvorhaben nicht verändert. Im Übrigen ist die Beurteilung provisorischer Parkplätze nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme:

Im Widerspruch zu den Ausführungen des Gutachtens zum „Verbund- und Wettbewerbseffekt“ werde nun bezüglich des Einzelhandels eine „höherwertige Nutzung mit hohem Anteil an Textil- und Bekleidungsgeschäften“ unterstellt, um eine längere Verweildauer der Kunden im EKZ und damit eine „geringere Anzahl induzierter Fahrten pro Stellplatz“ zu begründen.

Es sei davon auszugehen, dass die tatsächlich entstehende Verkehrsmenge des MIV deutlich höher liegen wird, als im Gutachten ermittelt.

Abwägung:

Diese Stellungnahme ist nicht eindeutig nachvollziehbar.

Ein Widerspruch zwischen den Aussagen zum Verbundeffekt und der angestrebten höherwertigen Nutzung bzw. zur längeren Verweildauer besteht keineswegs, sondern das Gegenteil trifft zu: Gerade eine Kundschaft, die im höheren Segment ihre Einkäufe tätigt, ist bereit und (finanziell) in der Lage, dies z.B. mit einem Café- oder Restaurantbesuch zu verbinden. Nicht der Verbundeffekt, sondern die räumliche Nähe und Vielfalt von Nutzungen wie Einkauf und Gastronomie innerhalb eines Einkaufszentrums führt zu einer längeren Aufenthaltsdauer. Die höhere Aufenthaltsqualität einerseits durch das Vorhandensein bestimmter Branchen wie Bekleidung etc. bedingt, da diese Warengruppe gegenüber Waren des täglichen Bedarfs eine höhere Aufenthaltszeit bewirkt, weil Auswählen und Anprobe längere Zeit in Anspruch nehmen. Ein weiterer Faktor für die höhere Aufenthaltszeit ist das zunehmend in Einkaufszentren vorhandene vielfältige Freizeitangebot, das einerseits eine besondere Identität verleihen soll und andererseits die Kunden länger am Ort bindet. Eine Aufenthaltsdauer von 90 Min. stellt dabei einen Durchschnittswert dar. Alle getätigten Annahmen im Gutachten wurden von der zuständigen Fachbehörde gestützt. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist weder erforderlich noch sachgerecht. Die hierauf basierende Abwägung hat weiter Bestand.

Stellungnahme:

Da der Gutachter davon ausging, dass die maximal zulässigen 763 Stellplätze mit dem Bebauungskonzept von Kleihues + Kleihues kompatibel seien und kein Park-Such-Verkehr zu erwarten sei, müsse darauf hingewiesen werden, dass das Instrument der Stellplatzbegrenzung zum Zwecke der Minderung des MIV bei einem EKZ im Vergleich zu anderen zulässigen Nutzungsarten im MK-Gebiet deutlich weniger wirksam sei aufgrund der deutlich höheren Anzahl der Fahrten pro Stellplatz.

Abwägung:

Die Annahme ist unzutreffend, da der Gutachter diesen Nachweis nicht führt, sondern einen anderen methodischen Ansatz verfolgt bzw. verfolgen muss. Im Verkehrsgutachten wurde das Kfz-Verkehrsaufkommen nicht anhand einer vorgegebenen Anzahl an Stellplätzen berechnet, da dies methodisch falsch wäre. Richtigerweise wird die Zahl der Nutzer je Nutzergruppe getrennt berechnet, die spezifische Wegehäufigkeit berücksichtigt, der MIV-Anteil angesetzt und der spezifische Pkw-Besetzungsgrad. Diese Berechnungsmethode gründet sich auf einschlägigen Untersuchungen und vergleichbaren Projekten der Berliner Innenstadt.

Die Stellplatzminderung ist nach Aussage renommierter Verkehrsexperten der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, sehr wohl ein probates Mittel den MIV in Innenstädten zu steuern und zwar unabhängig von der jeweiligen Nutzung insbesondere an Standorten, an denen gleichzeitig die ÖV-Erschließung optimal ist - wie das im Bereich Leipziger Platz/Potsdamer Platz der Fall ist. Darüber hinaus wurde im Senatsbeschluss 1154/91 die Festlegung für eine Stellplatzreduzierung als Steuerungsinstrument für den Verkehr getroffen.

Neben dem Alexanderplatz und dem Umfeld am Bahnhof Friedrichstraße ist kaum ein innerstädtischer Standort so gut durch den Öffentlichen Verkehr erschlossen wie der Potsdamer/Leipziger Platz.

Stellungnahme:

Der Stellplatz-Zuschlag von 20 % für hochwertige Wohnungen mit größerem Raumangebot sei zu niedrig; realistisch sind 80-100 %. Es würden also deutlich mehr Stellplätze für die Vermarktung benötigt.

Abwägung:

Im Rahmen der durch den Bebauungsplan festgesetzten maximalen Anzahl der Stellplätze, die aus städtebaulichen Gründen erfolgt, ist es dem Eigentümer oder Betreiber überlassen, welche Anzahl von Stellplätzen er pro Wohnung vorsehen will.

Stellungnahme:

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs seien die reinen Parkhausnutzer nicht berücksichtigt! Diese Nutzergruppe sei bereits jetzt im Umfeld der Voßstraße deutlich sichtbar.

Der Stellplatznachweis für die Variante mit Büronutzung sei nicht nachvollziehbar. Normalerweise benötigen Bürohäuser deutlich mehr Pkw-Stellplätze als Hotels.

Im Ergebnis sei festzustellen, dass ein Nachweis, nach dem kein Park-Such-Verkehr entsteht, im Gutachten nicht erbracht sei.

Abwägung:

In Innenstadtlagen werden nur für einen geringen Anteil der Beschäftigten Stellplätze zur Verfügung gestellt. Das ergibt sich auch aus dem Senatsbeschluss Nr. 1154/91. Insbesondere die Parkraumbegrenzung ist dort zur Erreichung von 80:20 ÖV: MIV als Maßnahme bindend festgelegt worden. Bezug-

nehmend darauf begrenzt der Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze. Stellplätze sind den Baugrundstücken zugeordnet, d.h. ein bereits bestehender Park-Such-Verkehr im öffentlichen Straßenland kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beurteilt werden.

Die Stellungnahme führt zu keiner Überarbeitung des Gutachtens und der darauf basierenden Abwägung, da sie nicht begründet ist.

Stellungnahme:

Die Erschließung des Planvorhabens werde über die Wilhelm- und Friedrich-Ebert-Straße postuliert. Es lägen keine Betrachtungen über mögliche Ausweichbewegungen im Bereich der Gertrud-Kolmar-Straße vor.

Mögliche Rückstaueffekte des Lieferverkehrs im Bereich der Tiefgaragenzufahrt Voßstraße seien nicht erörtert worden.

Abwägung:

Ausweichbewegungen über die Gertrud-Kolmar-Straße sind nicht zu erwarten. Die Gertrud-Kolmar-Straße liegt in der Tempo 30-Zone und ist untergeordnet an die Voßstraße angebunden, d.h. die Fahrzeuge sind gegenüber der Voßstraße wartepflichtig. Aufgrund der Lage der Gertrud-Kolmar-Straße zu den Zu- und Ausfahrten des Bebauungsplan-Gebietes (Versatz) ergibt sich kein zeitlicher Vorteil für Fahrzeugführer die Gertrud-Kolmar-Straße als Umfahrung der Wilhelmstr. bzw. Ebertstraße zu nutzen. Die Darstellung der Verkehrsbelastung in der Prognose (S. 31 des Verkehrsgutachtens) zeigt daher keine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Gertrud-Kolmar-Straße gegenüber dem Prognosenullfall.

Der Anlieferbereich in einem künftigen Gebäudekomplex ist so dimensioniert und technisch ausgestattet, dass Rückstauerscheinungen nicht erfolgen. Auflagen zur Ausgestaltung der Anlieferbereiche regelt das Baugenehmigungsverfahren. Da die GRI-Berechnungen jedoch eine Funktionsfähigkeit der Zufahrt zur Tiefgarage und dem Anlieferbereich aufzeigen, brauchen auch keine Rückstaueffekte, die den Verkehrsfluss wesentlich beeinträchtigen im öffentlichen Straßenland angenommen zu werden. Das Gutachten und demzufolge die Abwägung bedürfen keiner Ergänzung.

Stellungnahme:

Die Anlage von Bushaltestellen sei bei Arkaden erschwert. Es würden die Sichtbeziehungen zwischen Wartenden und Bussen zerstört. Dies sei ein weiterer Aspekt, der gegen die Arkaden spreche.

Abwägung:

Bushaltestellen sind im angesprochen Straßenabschnitt der Leipziger Straße weder vorhanden noch geplant, da sie im Leipziger Platz sowie im Eckbereich Wilhelmstraße angeordnet sind. Von daher geht das Argument ins Leere. Bushaltestellen sind auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

7.2 Zufahrten / Anlieferung

Stellungnahme:

Die Tiefgaragenzufahrt solle zur Voßstraße verlegt werden.

Abwägung

Die Anregung basiert auf einem überholten Projektstand. Die Tiefgaragenzufahrt ist mittlerweile ausschließlich in der Voßstraße vorgesehen, was auch Gegenstand der verkehrstechnischen Untersuchung war. Im Übrigen siehe Punkt 5.1 der Auswertung. Die exakte Lage von Tiefgaragenzufahrten wird je-

doch abschließend im Baugenehmigungsverfahren entschieden und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stellungnahme:

Die ausschließliche verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes für Liefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr über die Voßstraße, wie sie sich aus den bisherigen Festsetzungen ergebe, sei nicht haltbar. Die bereits zum jetzigen Zeitpunkt fertiggestellte Voßstraße könne diese Verkehre schlichtweg nicht aufnehmen. Die beiden Ein- und Ausfahrtbereiche, wie sie (ohne entsprechende Festsetzung) in der Begründung abgehandelt werden, seien dazu nicht in der Lage. Die „Fakten“, die die zur Begründung herangezogenen Gutachten erörtern, seien ungeeignet, die entsprechenden Annahmen willkürlich. Obwohl der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen treffe, sei eindeutig, dass die Erschließung, folge man der Begründung, ausschließlich über die Voßstraße erfolgen solle, was mit lediglich einer Ein- und Ausfahrt nicht möglich sei. Von daher sei hier die Projektplanung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, hier insbesondere Voßstraße 13-15, abzuändern.

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrten (Stufe C) sei aus o.g. Gründen auszuzweifeln.

Abwägung:

Alle Gutachten sind im Rahmen der Behördenbeteiligungen von den zuständigen Fachbehörden geprüft und fachlich bestätigt worden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die von den Gutachtern zugrunde gelegten tatsächlichen Annahmen und die ermittelten Werte zutreffen.

Die Stellungnahme ist zudem in sich widersprüchlich, da dargelegt wurde, dass es mindestens zwei Zufahrten geben wird. Die Leistungsfähigkeit der Zufahrten ist gutachterlich untersucht worden und im Rahmen der Abwägung als funktionsfähig beurteilt worden. Der gutachterlichen Einschätzung sind die zuständigen Fachbehörden gefolgt. Gegenüberliegend dem Grundstück Voßstraße 13-15 ergibt sich aus den gegebenen Umständen heraus die Zufahrt der kleineren Tiefgarageneinheit, da die U-Bahn das Grundstück durchschneidet. Diese künftige Tiefgarage ist nach heutigem Projektstand voraussichtlich für die zukünftigen Bewohner vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung basiert auf den Stundenwerten des berechneten Kfz-Verkehrsaufkommens, das aus den genannten Annahmen nachvollziehbar und für den spezifischen Standort realistisch bemessen wurde.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die in der Begründung beschriebene vorgesehene einzige Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr im östlichen Bereich der Voßstraße und die Durchschneidung des Baugebiets durch die U-Bahn-Trasse stelle sich die Frage, wie die Belieferung der Einzelhandelszonen organisatorisch bewältigt werden soll, wenn zum einen im 1. UG 16.270 m² Verkaufsfläche möglich seien sollen und zum anderen die Kerneinrichtung des Einkaufszentrums, nämlich das 6-geschossige sog. „Warenhaus“ am Leipziger Platz also östlich der U-Bahn-Trasse, angeordnet werden solle. Weder aus den Festsetzungen, der Begründung noch aus den Gutachten sei ersichtlich, wie die künftigen „Lastenaufzüge“ – unterirdisch? – zur Überwindung des U-Bahn-Tunnels angelegt werden sollen, noch werde aus den Planskizzen deutlich, wie eine sinnvolle Anlieferung organisiert werden solle: In den Lieferzeiten lasse es sich nicht vermeiden, dass bereits dann, wenn ein Lkw im „Basement“ entladen werde und ein weiterer sich in der Warteposition befindet, durch diesen ein Rückstau in der Voßstraße nach Westen oder Osten verursacht wird, weil ein Aufenthalt

in der Einfahrt nicht möglich sei, bis der entladende Lkw herausgefahren ist. Das Problem werde ohne eine deutliche Vergrößerung der Entlade-Logistik-Zone im 1. Untergeschoss zu Lasten der dortigen Verkaufsfläche nicht lösbar.

Aus der textlichen Festsetzung Nr. 3.5 in Verbindung mit der Begründung ergebe sich, dass im 1. UG Einzelhandelsbetriebe zulässig seien. Die angestrebte Fläche – 16.270 m² – werde jedoch nicht zu realisieren sein, da eine erheblich aufwendigere Organisation des Anlieferungsverkehrs mit Stauraum etc. erforderlich sei.

Die „Erschließung des Vorhabens“ ausschließlich über die Voßstraße begegne erheblichen Bedenken. Zudem sei nicht erkennbar, wie das bisherige Konzept der Erschließung im Innern umgesetzt werden könne, insbesondere wie dies mithilfe der beiden auch hier fixierten Ein- und Ausfahrten bewerkstelligt werden solle. Unter Berücksichtigung dieser vorgetragenen Bedenken bezüglich der Ein- und Ausfahrten bzgl. des zu erwartenden Verkehrslärms sei eine Umpfung der Erschließung von der rückwärtigen Seite (an der Voßstraße) zu mindestens weiter östlich oder zu anderen Straßenzügen hin vorzunehmen.

Abwägung:

Nach dem gegenwärtig vorgesehen Projekt befinden sich die Anlieferzonen nicht im 1. UG, sondern in den beiden darunter liegenden Tief(garagen)geschossen mit ausreichend Stauraum. Es bestehen verschiedene Möglichkeiten zur internen Organisation.

Im Übrigen ist die innere Organisation der Belieferung nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Anordnung des Lieferhofes wird ggf. Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein und kann dort mit Auflagen verknüpft werden.

Es ist vorgesehen den Anlieferbereich so zu organisieren und zu dimensionieren, dass Rückstauerscheinungen nicht erfolgen. Die Haltepositionen für Lkw im Anlieferbereich werden in einer entsprechenden Anzahl vorgesehen, dass sie für die Spitzenstunde ausreichend sein sollten.

Entsprechende Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Die in der Stellungnahme vertretene Annahme ist unzutreffend, da die Anlieferung nicht im ersten Untergeschoss geplant ist. Der Bebauungsplan regelt, dass Einzelhandel in den weiteren zulässigen Untergeschossen nicht zulässig ist. Die interne Organisation und Betriebsabläufe sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Konzepte für die Verteilung der Waren sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrt für den Lieferverkehr kann, wie bereits erwähnt über eine ausreichende Dimensionierung des Anlieferbereiches bewerkstelligt werden. Die interne Warenverteilung wäre davon unabhängig. Der Bebauungsplan ist bezüglich möglicher Zufahrten bewusst flexibel gehalten.

Wie bereits unter Punkt 5.1 dargelegt, kann die westliche Zufahrt die kleinere Tiefgarageneinheit, die die Projektplanung für die Anwohnerschaft im Vorhaben vorgesehen hat, erschließen. Die U-Bahntrasse bewirkt eine $\frac{1}{4}$ zu $\frac{3}{4}$ Teilung des Grundstücks, so dass eine nach der BauNVO im Kerngebiet zwar allgemein zulässige „Großgarage“ niemals dem Grundstück Voßstraße 13-15 gegenüber möglich ist. Öffentlich zugängliche Stellplätze sowie die Anlieferung sind aber sinnvoll nur in einer „Großgarage“ unterzubringen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9.3 berücksichtigt die Lärmimmissionen an Tiefgaragenzufahrten und gilt auch für eine potentiell dem Grundstück Voßstraße 13-15 gegenüberliegende Zufahrt. Beim gegenüberliegenden Gebiet, zu dem

auch das Grundstück Voßstraße 13-15 gehört, handelt es sich um ein Kerngebiet. Die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen leitet sich aus dieser zulässigen Nutzungsart ab.

Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

Da nach der Intention des Bebauungsplans solle der Liefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr vollständig über die Voßstraße geleitet werden solle, insbesondere der Liefer- und Kundenverkehr unmittelbar neben dem Grundstück Voßstraße 33 stattfinden solle, gehe diese Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundstücks Voßstraße 33 einher. So konzipiere bereits die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 25, dass die Verkehrsbelastung der Voßstraße „deutlich“ zunehmen werde. Zugleich werde es im Bereich der Tiefgaragenzufahrten zu einer „Erhöhten Immissionsbelastung“ kommen.

Abwägung:

Es ist nicht die „Intention“ des Bebauungsplans, den Liefer- und Kundenverkehr über die Voßstraße zu leiten, sondern das Ergebnis der Abwägung aller zu prüfender Belange. Die ursprüngliche Planung hatte auch eine Tiefgaragenausfahrt an der Leipziger Straße vorgesehen, die aufgrund der unzureichenden Leistungsfähigkeit der Leipziger Straße nicht realisiert werden kann. Die städtebaulich äußerst bedeutsame Seite des Leipziger Platzes steht für die Erschließung mit Fahrzeugen ebenfalls nicht zur Verfügung (festgesetztes Verbot für Ein- und Ausfahrten). Somit bleibt nur die Möglichkeit, den Erschließungsverkehr über die Voßstraße abzuwickeln, die über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt.

Dieser Belang, dass es gegenüber der Bestandssituation – unbebautes und meist ungenutztes Grundstück – zu einem Belastungsanstieg kommen wird, war Gegenstand der Abwägung. Hierzu wird auf Punkt 6 der Abwägung verwiesen.

Stellungnahme:

Es sei nicht nachvollziehbar, warum der immissionssträchtige Zu- und Abfahrverkehr des gesamten Geländes nun unbedingt direkt neben dem Grundstück Voßstraße 33 stattfinden müsse. Die in der B-Plan-Begründung vorgebrachten Argumente überzeugten nicht und genügten den Anforderungen einer sachgerechten Abwägung nicht. Die Zufahrt sei zu verschieben.

Abwägung:

Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist im Plan nicht festgesetzt, da selbst bei Unterstellung eines worst-case-Szenarios keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Grundstücks Voßstraße 33 festgestellt werden konnten. Im Übrigen ist die Lage der Tiefgaragenzufahrten durch die „Zwangspunkte“ U-Bahn und Durchwegung/Passage faktisch weitgehend vorgegeben. Die U-Bahntrasse ermöglicht es nicht, dass eine zusammenhängende Gesamtgarage angelegt werden kann, weil sie das Grundstück diagonal durchtrennt. So entstehen zwei unabhängige Garagen wobei die westliche – begründet ausschließlich aus der Lage der U-Bahntrasse – die kleinere Einheit darstellt. Im Übrigen vgl. Punkt 5.1 der Abwägung, die zu einer Ergänzung der Begründung führt.

Stellungnahme:

Es fänden sich nirgendwo im Gutachten oder in der Begründung Anhaltspunkte dafür, wie dieser Verkehr (unterirdisch) organisiert werden soll; es sei – im

Gegenteil – zu vermuten, dass es in den Stoßzeiten zu erheblichen Rückstau-bildungen kommen werde, da für den Fall der Abfertigung eines Lastzuges im Basement aus der Planung nicht ersichtlich sei wo im Gebäude selbst die nachfolgenden Lkws warten sollen .

Hinsichtlich der Ausführungen zum Lieferverkehr auf S. 21f. des Gutachtens sei festzustellen, dass der Gutachter sich nicht mit den spezifischen Voraussetzungen eines EKZ dieser Größenordnung auseinandersetze. Der Anlieferverkehr konzentriere sich in der Regel auf wenige Stunden am Vormittag und löse bei nicht funktionierenden verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen eine Staubildung mit chaotischen Folgen aus.

Auch mit den Rückwirkungen der internen Logistik auf den Anlieferverkehr setze sich das Gutachten nicht auseinander, obwohl sowohl die Ausbildung der Anlieferhalle als auch die Zahl der Entladestationen und der Weitertransport im Gebäude nicht hinreichend leistungsfähig seien und dies erkennbar sei.

Abwägung

Die Regelung einer internen Erschließung auf dem Grundstück ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Das ist auch im Rahmen einer Angebotsplanung nicht Planungsziel. Die Annahmen, die für das Gutachten getroffen wurden, gehen von der möglichen höchsten Belastung aufgrund der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten – in Anlehnung an ein gegenwärtig beabsichtigtes Vorhaben - aus. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft; welche letztendlich zum Tragen kommen, wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein. Die Bauleitplanung hat nicht die Aufgabe einer vorgezogenen bauordnungsrechtlichen Prüfung. Die Berechnungen sind durch die zuständigen Fachbehörden überprüft worden. Die Annahme der Haltepositionen für Lkw im Anlieferbereich werden im Gutachten in einer entsprechenden Anzahl vorgesehen, so dass sie für die Spitzenstunde ausreichend sind. Der Anlieferbereich kann so organisiert und dimensioniert werden, dass Rückstauerscheinungen nicht erfolgen.

Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme keine Änderung.

Stellungnahme:

Im ausgelegten B-Plan-Entwurf I-15b finde sich keine entsprechende Festsetzung; die die Aussage aus dem Verkehrsgutachten - den unterirdischen Anlieferbereich für den Lieferverkehr mit Ein- und Ausfahrt an der östlichen Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage der Voßstraße abzuwickeln, berücksichtige. Es bedürfe aber, ungeachtet der Tatsache, dass diese Lösung absolut ungeeignet sei, zumindest einer rechtlichen Sicherung.

Abwägung:

Siehe hierzu Abwägung unter Punkt 5.1.1

Planerisches Ziel ist nicht die Umsetzung des Projektes wie es z.Zt. vorliegt, sondern die Ermöglichung einer Flexibilität, sofern dies die realen Zwangspunkte zulassen. Zudem ist eine Regelung für den Lieferverkehr - konkret die Zufahrten zu bestimmen - mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht möglich. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

8. Verfahren

8.1 Allgemeines / Abwägung

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan I-15 bestünden von Seiten des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf I-15b enthalte zum Teil unzulässige Festsetzungen. Die Begründung leide an erheblichen Abwägungsfehlern. Diese Feststellungen bezögen sich zum Einen auf die Auswirkungen der Planung auf die vorhandene bzw. geplante Bebauung, insbesondere nördlich der Voßstraße und hier v.a. die Grundstücke Voßstraße 13-15. Daneben böte das durch den Bebauungsplan intendierte bzw. legitimierte Vorhaben als solches eklatante Angriffsflächen.

Abwägung:

Diese Stellungnahme ist unzutreffend. Die Belange, die das Grundstück Voßstraße 13-15 betreffen, wurden ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Im Übrigen wird auf die Abwägung der jeweiligen einzelnen Belange verwiesen.

Stellungnahme:

Der B-Plan I-202b werde erwähnt, ohne auf seine Teilunwirksamkeit hinzuweisen.

Abwägung:

Die Teilunwirksamkeit hat keinen Einfluss auf den hier zitierten Festsetzungsinhalt der Baugrenzen und der Baugebietsart, die weiterhin Bestand haben und Grundlage der Abwägung sind.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan scheine Teil des Entwicklungsgebietes Hauptstadt- und Regierungsviertel zu sein. Er hätte daher schon vor Jahren festgelegt werden müssen. Eine Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt ohne Evaluation des Entwicklungsgebietes scheine rechtswidrig zu sein. In der Begründung sei auch kein Bezug zu dem Gebiet festzustellen. Dieser Punkt habe auch im Übrigen eine Bedeutung bei der Kalkulation der finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Abwägung

Nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin-Parlaments- und Regierungsviertel" vom 03.07.1993 (GVBl. S. 267 ff) endet der förmlich festgelegte Entwicklungsbereich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-15b.

Stellungnahme:

Der von der Finanzverwaltung eingebrachte Hinweis erfordere eine genauere Durcharbeitung. Berlin werde dann schadensersatzpflichtig, wenn die festgesetzten Bauvolumina die unterschreiten, die bei einer Bebauung nach § 34 möglich wäre. Letzterer Wert sei zu spezifizieren.

Abwägung:

Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte in ihrer Stellungnahme auf entstehende Kosten hingewiesen, die durch „bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen könnten (§§ 39ff. BauGB).“ Hierauf ist die Abwägung eingegangen. Da festgestellt wurde, dass diesbezüglich keine Kosten anfallen, ist auch die Spezifizierung eines Wertes nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Wenn ein Vorhaben ohne gebührende Würdigung der Umweltauswirkungen beurteilt worden sei, dann seien so schnell wie möglich Korrekturen durchzuführen. Die Inkompetenz einzelner Mitarbeiter könne nicht als Grund genom-

men werden, einen rechtlich bedenklichen Bebauungsplan aufzustellen. Zu prüfen sei allerdings, ob die durch die nun notwendigen Plankorrekturen entstehenden Kosten auf diejenigen Mitarbeiter umgewälzt werden könnten, die für eine fehlerhafte Planung verantwortlich seien.

Abwägung:

Der Umweltbericht ist den gesetzlichen Erfordernissen entsprechend in der Begründung enthalten. Umweltbezogene Auswirkungen sind gutachterlich in Bezug auf Lärm, Luft und Verschattung untersucht worden und in die Abwägung eingestellt worden. Auf die umweltbezogenen Stellungnahmen haben die Amtsblattveröffentlichung und die Presseveröffentlichung hingewiesen. Plankorrekturen sind nicht erforderlich. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt

Stellungnahme:

Aus § 1 (7) BauGB ergäbe sich die gesetzliche Pflicht, den Bebauungsplan so anzulegen, dass die Umweltbelastung möglichst gering ausfalle. Private Gestaltungsideen wie Arkaden hätten dahinter zurückzustecken. Die Aufenthaltsqualität dürfte als Teil der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzusehen sein und sei damit ebenfalls rechtlich höher zu bewerten als eine private Gestaltungsidee.

Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine generelle Bevorrechtigung von Umweltbelangen ist hieraus nicht ableitbar und gesetzlich auch nicht intendiert. Die Aufenthaltsqualität in den Arkaden zählt nicht zu den zu untersuchenden Bereichen hinsichtlich der Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da sie nicht für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind. Dies ist bereits durch das Gehrecht für die Allgemeinheit gewährleistet, das verhindert, in den Arkaden Arbeitsplätze anzusiedeln. Das Wohnen ist hier ohnehin durch textliche Festsetzung Nr. 3.2 ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan I-15a sei ohne Berücksichtigung der Lärmauswirkungen festgesetzt worden. Dieses rechtswidrige Vorgehen dürfe nicht als Vorbild für den I-15b angesehen werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan I-15a wurde nach altem Recht, d.h. ohne Umweltbericht durchgeführt. Umweltbelange wurden selbstverständlich berücksichtigt und sind in die Festsetzungsstruktur des Planes und die Abwägung eingeflossen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung war auch ein Lärmgutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse berücksichtigt wurden. Der Vorwurf eines rechtswidrigen Vorgehens ist haltlos und wird zurückgewiesen.

8.2 Übergeordnete Planungen

Stellungnahme:

Das Planwerk Innenstadt sei ohne den Beschluss des Abgeordnetenhauses eben keine Planung nach § 1 Abs. 1 Nr.11 BauGB, sondern nur eine verwaltungsinterne Vorschrift, die nichts in der Planbegründung zu suchen habe.

Abwägung

Wie in der Begründung dargelegt, wurde das vom Senat beschlossene Planwerk Innenstadt vom Abgeordnetenhaus zustimmend zur Kenntnis genommen

und ist somit als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung zu behandeln. Die Begründung wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Es sei nicht ganz klar, von wem eine funktionelle Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gewünscht werde.

Abwägung:

Nach dem StEP Zentren – einem landesplanerischen Entwicklungsinstrument – liegt das Plangebiet im Zentrumsbereichskern „Potsdamer/Leipziger Platz“ im Zentrumsbereich „Historische Mitte“ also in einer Lage von höchster Zentralität. Eine Stärkung der Zentrenbereiche Berlins ist ein Ziel der Landesplanung und als solches beispielsweise in der textlichen Darstellung Nr. 1.1 des Flächennutzungsplanes fixiert. Die Stellungnahme macht keine Ergänzung der Begründung erforderlich.

8.3 Planerfordernis

Stellungnahme:

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan werde angezweifelt, da die Begründung widersprüchlich sei, wenn sowohl dargelegt werde, dass für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes aufgrund der Weiterentwicklung durch das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2008 von Kleihues + Kleihues verbindliche Regelungen i.S. von § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich seien, aber im Rahmen der Beurteilung des zulässigen Planungsrechts davon ausgegangen werde, dass das Gebiet nach § 34 BauGB bebaubar sei. Da die Begründung von einer grundsätzlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Bebauung – mit Ausnahme der die prägenden Gebäudehöhen überschreitenden Bebauung – ausgehe, sei zumindest für einen Großteil des Planungsgebietes ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Frage zu stellen. Insbesondere da gerade die Höhe der zur Voßstraße hin geplanten Gebäude und die daraus resultierende Massierung im nördlichen Bereich des Plangebietes den Plan höchst angreifbar mache. Gerade die erhöhte Bebauung sei zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zweifelhaft (für den Fall, dass man von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB ausgehe).

Bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB wäre unter Berücksichtigung des Konzeptes von Hilmer und Sattler für den Fall, dass man mit dem Plangeber einen Bebauungszusammenhang bejahen würde, eine städtebauliche Entwicklung gewährleistet. (vgl. Krautzberger, in: Battis / Krautzberger / öhr, BauGB, 10. Aufl., § 1 Rn. 26)

Da es am Planungserfordernis fehle, sei der Bebauungsplan unwirksam.

Abwägung:

Eine grundsätzliche Bebaubarkeit ermöglicht nicht die Sicherung eines vom Land Berlin gewünschten detaillierten städtebaulichen Konzeptes. Es ist i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB begründet, dass zur Sicherung gewünschter städtebaulicher Qualitäten ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall sind dies das städtebauliche Konzept, insbesondere die Turm- und Scheibenbauten, die Ausbildung eines Innenhofs und die Durchwegung/Passage einschließlich Wegerecht für die Allgemeinheit. Auch der städtebaulich gewünschte hohe Wohnanteil von 30 % gemessen an der zulässigen Geschossfläche ist nur über den Bebauungsplan zu sichern. Auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB kann die Gemeinde dieses Planungsziel nicht sichern.

Mit einer differenzierten Baukörperfestsetzung und insgesamt 30 textlichen Festsetzungen nimmt der Bebauungsplan deshalb eine dezidierte Feinsteuerung vor, um das gewünschte städtebauliche und nutzungsstrukturelle Ziel zu erreichen.

Die aus dem Konzept Hilmer & Sattler übernommene Grundstruktur in den Bebauungsplan hat folgende Elemente zum Gegenstand: Die Vollendung des Oktogones in einer Höhe von 35 m, die auf den Bundesrat zuführende Achse, eine Stadtstruktur, die auf der Dominanz des ÖPNV beruht sowie die Raumfolge Leipziger Platz, Potsdamer Platz. Das System der Kleinblöcke hatte Hilmer & Sattler für den Bereich Potsdamer Platz entwickelt, nicht für den Leipziger Platz. Der Spielraum für die Geschossflächenzahl wurde mit 3,5 bis 5,5 angegeben. Der Senatsbeschluss 1154/91 vom 10. Dezember 1991 lautet: „Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll im Durchschnitt 5,0 betragen. Lediglich für die Bebauung an der Köthener Straße südlich des Baubereiches am Potsdamer Platz ist eine durchschnittliche GFZ von 4,5 vorgesehen.“ Dieser Beschluss hat weiterhin Bestand. Mit Rücksicht auf die umgebende Friedrichstadt hat der Plangeber jedoch auf die Ausschöpfung einer GFZ von 5,0 verzichtet und diese auf 4,3 bzw. 4,4 mit Anrechnung des Daches reduziert.

Es wird bezüglich des geltenden Planungsrechts in der Begründung dargelegt, dass zur Beurteilung von Vorhaben im Übrigen § 34 BauGB heranzuziehen ist. (vgl. hierzu auch Punkt 5.3 der Auswertung). Allerdings gibt das Hilmer und Sattler Konzept nicht die in der Stellungnahme aufgeführten Entwurfskriterien vor, die nicht für den Leipziger Platz zutreffen. Die von Bebauung freizuhalten Achse des Bundesrates wäre z.B. weder auf der Basis § 34 BauGB noch aufgrund des einfachen Bebauungsplanes II-B5, der lediglich eine Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit planungsrechtlich vorbereitet, aber keine Baustruktur festsetzt, durchsetzbar.

Das Planerfordernis ist gegeben und hinreichend in der Begründung beschrieben. Das Bauleitplanverfahren wird weiter geführt.

Stellungnahme:

Die Planerforderlichkeit sei nicht begründet. Weder der Wohnanteil von 30 %, die gewählte Durchwegung und schon gar nicht die Arkadierung seien Erfordernisse der Allgemeinheit und seien daher zu belegen.

Abwägung:

Gemäß Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei. Dies ist von „Erfordernissen der Allgemeinheit“ zu unterscheiden. Was die Gemeinde für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich hält, ist allein ihrer Planungshoheit überlassen. Ob diese gewünschte Entwicklung ohne Bebauungsplan umzusetzen ist, hat sie im Folgenden zu prüfen. Dies ist hier geschehen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass weder das städtebauliche Konzept mit der Turmausbildung, der Durchwegung bzw. Freihaltung von Überbauung einschließlich der inneren Aufweitung noch die Art der Nutzung mit hohem Wohnanteil über den § 34 BauGB zu steuern wären. Darauf verweist die Begründung, die diesbezüglich weiter Bestand hat.

Das Bauleitplanverfahren wird weiter geführt.

9. Sonstiges

9.1 Begrifflichkeiten

Stellungnahme:

Ein Detail: Unter Punkt 4.2.5.4 Gehrecht der Begründung würden Arkadierung bzw. Arkaden gefordert. Arkaden bedeuteten Bogenreihe! Damit wäre eine

Änderung der geplanten Architektur verbunden. Es handle sich um Laubengänge. Es solle bitte kein Journalistendeutsch verwendet werden. Dort werde auf Wortbedeutungen häufig wenig Wert gelegt.

Abwägung:

Der Hinweis ist korrekt. Dennoch wird der Begriff Arkade im allgemeinen Sprachgebrauch genau für die Beschreibung dessen verwendet, was hier geplant ist. In der Begründung wird ein Satz erläuternd eingefügt, der klarstellt, dass der Begriff Arkade hier nicht den strengen Sinn (Bogengang) meint, sondern einen durch Säulen zu einer Seite hin offenen Gebäudeeinschnitt. Das Abwägungsergebnis bleibt hiervon unberührt.

Stellungnahme:

Der verwendete Begriff „Historie“ sei nicht nachzuvollziehen. Fast jeder Straßenneubau widerspräche einem frühen Bauzustand, der Historie.

Abwägung

Die Stellungnahme bezieht sich vermutlich auf den Satz „In der Achse, die auf den Ehrenhof des Preußischen Herrenhauses zuführt, wurde im Zuge der Errichtung der Wohnsiedlung – ebenfalls abweichend von der Historie der Vorkriegszeit – eine Straße angelegt, die heutige Gertrud-Kolmar-Straße.“ Gemeint war die Geschichte bis zur Vorkriegszeit, was in der Begründung ergänzt wird. Die Stellungnahme wirkt sich klarstellend in der Begründung aus.

9.2 Technische Infrastruktur

Stellungnahme:

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich seien. Bei Planungsänderungen solle die Telekom erneut beteiligt werden. Es wird gebeten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen, so dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssten.

Abwägung:

Der beigefügte Plan gibt keinen hinreichenden Ausschluss über vorhandene Leitungen. Falls sie nicht im öffentlichen Straßenland verlegt sind, ist davon auszugehen, dass sie sich ohne rechtliche Basis auf einem Privatgrundstück befinden und zu entfernen sind. Der Bebauungsplan ist für etwaige Konflikte im übrigen nicht ursächlich, weil er die Grenzen zwischen Straßen- und Bauland gegenüber dem bestehenden und auch gegenüber dem früheren Zustand nicht verschiebt.

Die Forderung, die Straßenführung anhand vorhandener Telekommunikationsleitungen zuzuschneiden, muss angesichts der mit dem Plan sonst verfolgten städtebaulichen Ziele und der privaten Belange des Grundstückseigentümers zurücktreten. Es ist kein zwingendes verkehrliches Erfordernis erkennbar, Straßenverkehrsflächen entlang vorhandener Leitungen quer über das Privatgrundstück zu führen, vielmehr hat sich die Leitungsführung an den öffentlichen Verkehrsflächen auszurichten. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Stellungnahme:

Wenn der Grundstücksbesitzer nachts Geld sparen wolle und die Beleuchtung in den Arkaden abschalte, sei das Wegerecht nicht nutzbar. Eine stärkere Fixierung dieses Punktes sei daher sinnvoll.

Abwägung:

Dem Grundstückseigentümer obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht, so dass er ein Eigeninteresse an einer Beleuchtung der Arkaden hat. Eine Regelung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Fazit:

Im Ergebnis der Abwägung erfolgte eine Überprüfung der Baugrenze, die sich zum Anbau des Denkmals Voßstraße 33 hin orientiert für die baulichen Anlagen oberhalb von OK 50m über NHN und führte zu einem Verzicht auf den rausragenden Gebäudeteil. Damit wird die Baugrenze oberhalb der angegebenen Höhe auf einer Strecke von 30 m um 7,6 m in westlicher Richtung verschoben.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 28. Juli 2009.

Die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung führte ferner zu Ergänzungen in der Begründung, darunter insbesondere:

Die Ausführungen in der Begründung zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden ergänzt. Dies gilt auch für die Ergebnisse der ergänzenden Detailuntersuchung der Verschattungsstudie. Eine weitere Ergänzung erfolgt bezüglich der Begründung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die Begründung wird auch dahingehend ergänzt/überarbeitet, dass aufgrund der Festsetzungen auch andere Nutzungen (z.B. Hotels) und Strukturen im Rahmen der festgesetzte Gebäudekonfiguration denkbar und umsetzbar sind, d. h. der Bezug auf die Angebotsplanung stärker herausgearbeitet.

Die Abwägung in der Begründung wird hinsichtlich der Gemengelage entsprechend der Beantwortung der Stellungnahme punktuell ergänzt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfordert eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Diese kann auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden, weil sie sich unmittelbar örtlich begrenzen lässt und demzufolge auch die Betroffenheit definierbar ist sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Beschränkung wirkt sich nicht auf andere Teilbereiche des Planbereiches abwägend aus.

16 Änderungen im Nachgang zum Beteiligungsschritt

In der Planunterlage ist die Hausnummer Voßstraße 33 für das Flurstück 369 und 8 einzutragen. Das östlich angrenzende Flurstück 370 erhält die Hausnummer 34-35.

17 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Art und Weise der Beteiligung

Die eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I-15b wurde mit Schreiben SenStadt vom 29.07.2009 begonnen. Es wurden - bezogen auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - insgesamt 8 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter sowie die angrenzenden Nachbareigentümer bzw. der zukünftige Nachbareigentümer, da ein Eigentümerwechsel aktuell erfolgte, mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 17.08.2009 angeschrieben. Damit ergibt sich eine angemessene Frist von mindestens zwei Wochen. Es baten zwei Behörden und ein Nachbar um Fristverlängerung, die Ihnen bis zum 31.08.2009 gewährt wurde. Aufgrund des Eigentumswechsels eines Nachbargrundstücks fand eine Nachbeteiligung vom 07.08.2009 ebenfalls bis zum 26.08.2009 statt. Es gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein.

Zusammengefasst wurde planungsrechtlich relevant Folgendes vorgebracht:

Abwägung

1. Abstandsflächen/Baugrenzen/Grenzbebauung

Stellungnahme:

Die Rückstaffelung im Bereich des Seitenflügels sei ausdrücklich zu begrüßen, jedoch noch nicht ausreichend. Auch mit dieser Rückstaffelung seien die von § 6 der Berliner Bauordnung vorgegebenen Abstandsflächen weit unterschritten. Der Nachbar der durch den Denkmalschutz auf seinem Grundstück an einer Grenzbebauung gehindert sei, werde auch nach der geänderten Planung mit einer 15 m hohen geschlossenen Wand konfrontiert, die zu einer erheblichen Verdunkelung seines Grundstückes führe.

Abwägung:

Es handelt sich zunächst um eine Anerkennung der vollzogenen Änderungen, gleichzeitig aber auch um eine Forderung die Änderungen umfangreicher vorzunehmen. Die Feststellung, dass die von § 6 der Berliner Bauordnung vorgegebenen Abstandsflächen weit unterschritten würden ist insoweit nicht zutreffend als dass diese Regelung durch den Bebauungsplan in Anwendung des § 6 Abs. 8 BauOBl n ja gerade außer Kraft gesetzt wird. Gleichwohl sind die Ziele der Abstandsflächenvorschriften nunmehr im Rahmen der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu betrachten.

Zutreffend ist, dass der Denkmalschutz den Nachbarn auf seinem Grundstück an einer Grenzbebauung hindert, indem er die jetzige Lage und Freistellung des vorhandenen Anbaus fordert und nur eine Sanierung im Bestand zulässt. Dieser Bestand des Anbaus weist mit Ausnahme des obersten Geschosses jedoch nur Flurfenster zur Westseite auf, d.h. keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster. Es wurden im Rahmen der Verschattungsstudie ergänzende Prüfungen vorgenommen, die sich mit der Verschattung der West- und Südseite des Denkmals auseinander setzten. Die in den ersten fünf Geschossen befindlichen und nach Osten orientierten Aufenthaltsräume weisen im Ergebnis eine gute Belichtungs- und Besonnungssituation auf. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung auch bei künftigen Genehmigungen auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans I-15a zu berücksichtigen ist, so dass sich die Belichtungssituation nicht erheblich verschlechtern wird. Die in der Stellungnahme angesprochene „Verdunkelung“ der

Grundstücksseite wurde unter Beachtung aller Abwägungstatbestände wegen dieser Ausgangslage als hinnehmbar erachtet. Dies ist in der getroffenen Abwägung in der Begründung nachvollziehbar. Zur Berücksichtigung der Belüftungssituation wird auf nachfolgende Abwägung verwiesen.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die nicht geänderten Teile des Bebauungsplanes würden die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen in vollem Umfang aufrechterhalten.

Abwägung:

Aus diesem Teil der Stellungnahme ergeben sich keine neuen Abwägungstatbestände gegenüber der Abwägung, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB getroffen wurde. Insofern kann darauf verwiesen werden.

Stellungnahme:

Da auf die Einwendungen des Fachbereichs Stadtplanung bei der Bearbeitung weitestgehend eingegangen wurde, würden unter der Berücksichtigung der übermittelten Ausführungen des LDA zum Umgang mit dem Denkmal Voßstraße 33 (Sanierung im Bestand, Beibehaltung der Grundstruktur, d. h., nur Flurfenster in den unteren Geschossen) keine grundsätzlichen Bedenken mehr geltend gemacht.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt den vollzogenen Änderungsschritt und die nunmehr vorgesehene Planung.

Eine weitere Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme geht über die Bezogenheit auf den Änderungsumfang auf die in der Beteiligung hingewiesen wurde, hinaus: Es seien an diversen Stellen die Abstandsflächenregelungen der BauO Bln nicht eingehalten, entweder durch Abstandsflächenüberdeckungen (§ 6 Abs. 3 BauO Bln), dadurch dass die Abstandsflächen nicht auf dem Grundstück selbst lägen (§ 6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln) und dadurch dass die Mindestabstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (§ 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln) nicht eingehalten würden.

Die Abstandsflächenüberdeckungen, die sich durch die Abstände der Türme/Scheibenhochhäuser ergäben, seien eher unproblematisch zu bewerten: Würde als maßgebliche Bezugsfläche für die Belichtung der Aufenthaltsräume in den Türmen/Scheibenhochhäusern die Dachoberkante der Bebauung herangezogen werden, würde dies auch Abweichungen vom Abstandsflächenrecht rechtfertigen.

Für die gravierendere Überdeckung der Abstandsflächen der Schmalseiten der Türme und Scheibenhochhäusern westlich und östlich der Durchwegung sei in der Begründung mittels Besonnungs- und Verschattungsstudien nachgewiesen, dass für die jeweils zulässigen Nutzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Auch die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sei entweder wegen der Geringfügigkeit (Leipziger Straße) oder der durch den angrenzenden Bebauungsplan I-202b gesicherte, zurückversetzten Bebauung auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken (im Bereich Voßstraße) zu vernachlässigen.

Die Überdeckung der notwendigen Abstandsflächen auf dem Grundstück Voßstraße 33 sei dagegen bedenklich. Hier entstehe durch das unzulässige

Heranrücken der Neubebauung mit einer Höhe von 15 m an die Grundstücksgrenze ein über 30 m langer, ca. 5,5 m breiter Hof(-schlauch), der unter Belüftungsgesichtspunkten unakzeptabel sei und bezüglich der Besonnung und Belichtung zumindest bedenklich sei.

Die Möglichkeit, ob etwaige Aufenthaltsräume bei Umbaumaßnahmen nicht doch zur Westseite angeordnet werden können und damit der Argumentation entgegenstehen, könne nur denkmalrechtlich ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Die Belange, die über die Änderungen des Bebauungsplans hinausgehen, werden insgesamt in die Abwägung einbezogen und die Begründung entsprechend ergänzt. Der Hinweis auf das Erfordernis, dass bei geringeren Abstandsflächentiefen eine bestimmte bauliche Situation vorausgesetzt wird, die auf Dauer gesichert sein muss, wird ergänzend berücksichtigt und die zuständige Fachbehörde um eine diesbezügliche denkmalenschutzrechtlichen Einschätzung zur Lage der Aufenthaltsräume im denkmalgeschützten Anbau gebeten. Der Plangeber hat sich aus diesem Grunde mit Schreiben vom 03.09.2009 erneut an das Landesdenkmalamt gewandt, mit der Bitte, um eine eindeutige denkmalenschutzrechtliche Position zur inneren Struktur des Anbaus.

Allerdings ist im Zusammenhang mit der Abstandsflächenthematik auch zu betonen, dass die Ostseite des Anbaus über eine günstige Belichtungssituationen verfügt. Hier ist der vorhandene Hof 10 m breit bzw. 8 m in einem kleineren Teil. Hinzu kommt, dass der östliche Nachbar bei einer künftigen Bebauung die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen hat. Der nur etwa 8 m tiefe Anbauteil ist somit keineswegs allein auf eine Belichtung von Westen angewiesen.

Ähnliches gilt auch hinsichtlich der Belüftung des Anbaus, der ja gerade durch seine besondere und a-typische Lage auf dem Grundstück (mittig gelegen und nicht an einer Brandwand) sogar Möglichkeiten einer Querlüftung bietet. Dies gilt auch für den von Ost nach West ausgerichteten Teil des Anbaus,

In Bezug auf die Belüftungsthematik ist des weiteren hervorzuheben, dass der 30 m lange, ca. 5,5 m breite „Hof(-schlauch)“ keine in sich geschlossene Hofanlage darstellt, sondern in einen Hof übergeht, der sich entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes I-15a über mehrere Grundstücke erstreckt und eine Tiefe von zunächst etwa 18 m auf einer Länge von etwa 58 m hat, die noch mal östlich ergänzt wird um eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von etwa 11 x 32 m. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusammen betrachtet bieten für eine Innerstädtische Lage eine günstige Voraussetzung für einen Luftaustausch.

Ferner bietet die geplante Bebauung Schutz vor Immissionsbelastungen aus den umliegenden Straßen, Immissionssammelpunkte aus Straßenverkehrsbelastungen können im Blockinneren nicht entstehen.

Physikalisch funktioniert freie Lüftung nur, wenn ein hinreichend großer Druckunterschied zwischen Außenbereich (Überdruck auf der Windseite) und Innenbereich und/oder hinreichender thermischer Auftrieb (Schachtlüftung) vorhanden ist. Der Druckunterschied hängt von der Stärke des Windes und der Ausrichtung der Fassade(n) ab.

Grundsätzlich regelt in Deutschland die DIN 1946 Teil 6 Lüftungstechnische Probleme für Wohnungen. Die genannte DIN gibt Vorgaben für planmä-

ßige Außenluftvolumenströme für einzelne Wohnungsgruppen (abhängig von der Größe und der Personenbelegung und von der Art der Lüftung). Anzustreben sind der DIN zufolge Luftwechselraten zwischen 0,5 und 0,8 je Stunde (d. h. dass das Raumluftevolumen alle zwei Stunden bzw. alle 75 min durch Außenluft ersetzt werden sollte).

Unterschieden wird zwischen freier Lüftung (als Quer- und/oder Schachtlüftung) und mechanischer Lüftung (über sog. Außenluftdurchlasselemente (ADL) und/oder über eine RLT-Anlage). Die DIN 1946 geht aber in keinerlei Weise auf die Umgebungsbebauungssituation für Wohnungen ein, da das Spektrum der dabei zur Wirkung kommenden Umgebungsfaktoren so groß ist, dass es in einer Norm nicht erfasst werden kann. So gibt es in der Regel für jede Wohnung windschwache und/oder windstarke Fassaden.

Die DIN 1946 setzt (unter Beachtung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2002) auf die Fensterlüftung seitens des Nutzers, auf ADL-Elemente und auf mechanische Lüftung, wobei letztere i. d. R. bedarfsgerecht auch wiederum durch den Nutzer gesteuert wird. Durch die DIN 1946 werden damit Möglichkeiten vorgegeben, die unabhängig von der Umgebungsbebauungssituation den planmäßigen Außenluftvolumenstrom sicherstellen können.

Da im Falle des Gebäudes Voßstraße 33 bezüglich einer künftigen Unterbringung von Wohnnutzung aus verschiedenen Gründen davon ausgegangen werden kann, dass diese in den oberen Geschossen untergebracht werden, würde bei einer Wohnnutzung bei entsprechendem Nutzerverhalten die DIN 1946 ohne weiteres anwendbar sein.

Zusammenfassend kann der Einschätzung einer unakzeptablen Belüftungssituation nicht gefolgt werden, da konkrete baurechtliche Vorschriften als Prüfkriterium fehlen und die denkmalgeschützte Lage des Anbaus diesen ja gerade auf dem Grundstück freistellt, d. h. dass er allseitig für das Einströmen von Außenluft zugänglich ist.

Die in der Begründung dargelegte Abwägung setzt sich mit der in der Stellungnahme thematisierten Hofsituation intensiv auseinander und zeigt, dass nach Abwägung aller Aspekte und denkbaren Möglichkeiten die zur Festsetzung vorgesehene Lösung vertretbar ist. Der Denkmalschutz ist dabei nicht der einzige Belang, der zu dem Abwägungsergebnis geführt hat; insoweit wird auf den Begründungstext verwiesen.

2. Denkmalschutz

Stellungnahme:

Es wird bestätigt, auch nach vorheriger Rücksprache mit der Fachabteilung der Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin, dass die zuständige Behörde mit den städtebaulichen Korrekturen, Änderung der Nebenzeichnung 1 und Nebenzeichnung 2 auf dem Deckblatt

Deckblatt zum Bebauungsplan I-15b zum Blatt 2 auf der Nebenzeichnung 2 für Baugrenzen und Baulinien von 51,00 m über NHN bis 62,5 m über NHN und ebenso

Deckblatt zum Bebauungsplan I-15b zum Blatt 1 auf der Nebenzeichnung 1 für Baugrenzen und Baulinien von 45,70 m über NHN bis 51,00 m über NHN

einverstanden sei.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung und bestätigt, dass den Denkmalschutzbelangen mit der neben genannten Änderungen Genüge getan wurde. Das Denkmal kann in seinem Bestand ohne Beeinträchtigung durch die Nachbebauung erhalten werden. Die zukünftige Nutzung hat sich am Bestand zu orientieren.

Stellungnahme:

Gegen die zu bewerteten Änderungen gemäß Deckblatt zum Bebauungsplan I-15b bestünden aus Sicht des Fachbereichs Denkmalschutz keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der vorgenommenen Planänderung.

3. Gestaltung/Architektur

Stellungnahme:

Gestalterisch halte der Fachbereich des Stadtplanungsamtes Mitte die Zulassung von Vordächern über die gesamte Länge zwischen den Punkten K3 und K4 bei einer Auskragung von 2,50 m und einer lichten Höhe von nur 3 m jedoch für nicht wünschenswert.

Abwägung:

Die Anregung bezieht sich nicht auf die Änderungen zum Bebauungsplan, die Gegenstand der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sind.

Inhaltlich ist jedoch anzumerken, dass es sich bei den 3 m um eine Mindesthöhe handelt. Die Festsetzung wurde aufgenommen, weil auch am Leipziger Platz im Zusammenhang mit der ermöglichten Warenhausnutzung - und auch nur dort - Vordächer vor den Schaufenstern des Warenhauses möglich sein sollen, die einen vor Warenhäuser typischen (z.B. KADEWE, Karstadt am Hermannplatz, Galeries Lafayette) Witterungsschutz bieten und gleichzeitig Lichtreflexionen vor den Auslagen vermindern. Da zudem keine substantiellen Gründe vorgetragen werden, warum die Festsetzung entfallen sollte, wird der Bebauungsplan nicht geändert.

4. Art der Nutzung

Stellungnahme:

Es wird angeregt, zu prüfen, ob an der Voßstraße Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung in dem angrenzenden festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sowie der Konzentration von Wohnnutzung in diesem Baufeld nicht ausgeschlossen werden können. Hintergrund ist die stark vermehrte Nachfrage nach solchen Nutzungsmöglichkeiten in unserem Fachbereich.

Abwägung:

Auch wenn der Bebauungsplan keine umfassende Verortung des 30%igen Wohnanteils vornimmt, ist aufgrund anderer Festsetzungen (z.B. textliche Festsetzung Nr. 3.2) eine Konzentration der Wohnnutzung an der Voßstraße zu erwarten. Ebenfalls ist zu erwarten, dass es sich dabei um ein hochwertiges Wohnen handeln wird, so dass es für das Funktionieren des Gesamtprojektes selbst sich verbietet, hier Vergnügungsstätten anzusiedeln, die die eigene Meterschaft, die noch unmittelbar betroffen wäre als die gegenüberliegende Straßenseite, stören könnte. Im Baugenehmigungsverfahren kann zudem beauftragt werden, dass bestimmte Dämmvorrichtungen eingebaut werden müssen. Demzufolge ist gerade entlang der Voßstraße kein Konfliktpotential zu erwarten.

Weiterhin ist es für das gute Funktionieren der gesamten Projektes und nicht bezüglich der Wohnnutzung von entscheidender Bedeutung, dass die Hochwertigkeit der Nutzungen in einem Gebäudekomplex in dieser städtischen Zentrallage gewährleistet ist, also auch hinsichtlich aller gewerblichen und kommerziellen Nutzungen, einschließlich der Vergnügungsstätten. Es ist somit nicht erkennbar, dass eine erhöhte Gefahr besteht, dass sich unerwünschte Vergnügungsstätten ansiedeln; die zu erwartenden hohen Preise für die entstehenden Flächen lassen eine Hochwertigkeit der Bebauung und der Nutzerstruktur erwarten und machen eine Ansiedlung unerwünschter Vergnügungsstätten wenig wahrscheinlich.

Zu den Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zählen neben den Spielhallen und Striptease-Lokalen unter anderem auch Multiplex-Kinos, Clubs, Varietes und andere Unterhaltungseinrichtungen ohne Gefährdungspotential. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten würden somit auch durchaus gewünschte Nutzungen – wie insbesondere der Entertainment-Bereich, der auch Teil des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses war – ausgeschlossen. Dies ist gerade mit Blick in die Zukunft, in der neue Vergnügungsstätten mit gänzlich anderem Charakter möglich sind, nicht abwäungsgerecht.

Vergnügungsstätten gehören umgekehrt gerade zu den Nutzungen, die für Kerngebiete prägend sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO); sie sind – jedenfalls wenn es um größere, großräumig interessante Betriebe geht – überhaupt nur dort originär zulässig ("kerngebietstypische Vergnügungsstätten"). Der Ausschluss bedürfte daher einer Rechtfertigung mit städtebaulichen Gründen. Eine solche lässt sich der Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte nicht entnehmen und ist auch sonst nicht ersichtlich.

Speziell der Ausschluss nur einzelner Arten von Vergnügungsstätten wäre nur zulässig, wenn es dafür eine "besondere" städtebauliche Rechtfertigung gäbe, die auf einem schlüssigen Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten beruht, welches auf die konkreten Umstände Bezug nimmt. Ein solches Konzept gibt es – soweit ersichtlich – vorliegend nicht und wird auch von der Stellungnahme nicht angeführt. In diesem Sinne sind allgemein in der Friedrichstadt und am Potsdamer Platz bisher keine Tendenzen zu einer Häufung von Spielhallen und Sexkinos zu beobachten.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, so dass das Störpotential, das in Verbindung mit Vergnügungsstätten insbesondere nachts auftreten kann, wenn das Ruhebedürfnis der Anwohner gestört wird durch laute Zurufe, Unterhaltungen, Gelächter, lautes Türeinschlagen beim Einstieg in den PKW etc. im öffentlichen Straßenraum oder angrenzenden Parkplätzen hier entfällt. Von daher wird kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan gesehen, obwohl der Tenor der Stellungnahme nachvollzogen werden kann. Eine Änderung der Festsetzungen erfolgt nicht.

5. Dachbegrünung

Stellungnahme:

Hinweis: Mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme Gesetz des Bundes, das am 1.1. 2009 in Kraft getreten sei, würden alle Eigentümer von Neubauten verpflichtet den Wärmeenergiebedarf durch anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien (Biomasse, Geothermie, solarer Strahlungsenergie oder Umwelt-

wärme) zu decken. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, sei ggf. damit zu rechnen, dass diverse Dachflächen und/oder Außenwandflächen z.B. durch die Anbringung von Solaranlagen in Anspruch genommen werden müssen, so dass ggf. die geplante Festsetzung Nr.10 zur extensiven und intensiven Dachbegrünung nicht (in vollem Umfang) realisiert werden könne.

Abwägung:

Das Erneuerbare-Energien-Wärme Gesetz eröffnet einen weiten Spielraum, wie seinen Anforderungen nachgekommen werden kann, das heißt also keineswegs nur durch Anbringen von Solaranlagen auf dem Dach. Auch ist der Bebauungsplan so angelegt, dass kein Konflikt mit dem Gesetz zu befürchten ist, da

- nicht alle Dächer der Verpflichtung zur Begrünung unterliegen,
- bis zu 50% der extensiv zu begrünenden Dächer auch für technische Einrichtungen in Anspruch genommen werden können.

Schließlich gibt es bei aufgeständerten, schräg stehenden Solaranlagen Begrünungsmethoden, die im Zusammenhang mit den Solaranlagen funktionieren.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird beibehalten.

6. Verfahren

Stellungnahme:

Den beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes I-15b werde widersprochen und der Plangeber aufgefordert den beabsichtigten Bescheid zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-15b nicht zu erlassen.

Abwägung:

Ohne nähere Begründung ist nicht zweifelsfrei zu erkennen, worauf die Stellungnahme zielt. Sie führt daher nicht zu Änderungen und wirkt sich nicht auf das Abwägungsergebnis aus.

Fazit:

Im Rahmen des Abwägungsprozesses erfolgten weitere Abstimmungen.

Um eine eindeutige Klärung herbeizuführen, ob bei einer „Sanierung im Bestand“ auch die innere Struktur des Anbaus auf dem Grundstück Voßstraße 33 erhalten bleiben muss, das heißt auch die Lage der Aufenthaltsräume (und hier insbesondere bezogen auf die ersten fünf Geschosse), wurde diesbezüglich der Landeskonservator um eine abschließende Stellungnahme gebeten. Der Landeskonservator hat mit Schreiben vom 10.09.09 und nach Rücksprache mit der Fachabteilung der Bau- und Kunstdenkmalspflege des Landesdenkmalamtes diese Auffassung bestätigt.

Damit liegt hier für dieses Grundstück die besondere bauliche Situation vor, dass aufgrund der Anforderungen, die sich aus denkmalrechtlicher Sicht ergeben, auch künftig gesichert ist, dass durch die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen durch den Bebauungsplan I-15b keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster betroffen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben – bezogen auf die Belange des Abstandsflächenrechts – die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend berücksichtigt, wie im Übrigen in der Begründung dargelegt. Die Festsetzungen führen unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange zu einem angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes, der Eigentümer und auch der

künftigen Bewohner und dem städtebaulichen Ziel einer Kerngebietsnutzung entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), 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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

Aufgestellt: Berlin, den 2. November 2009

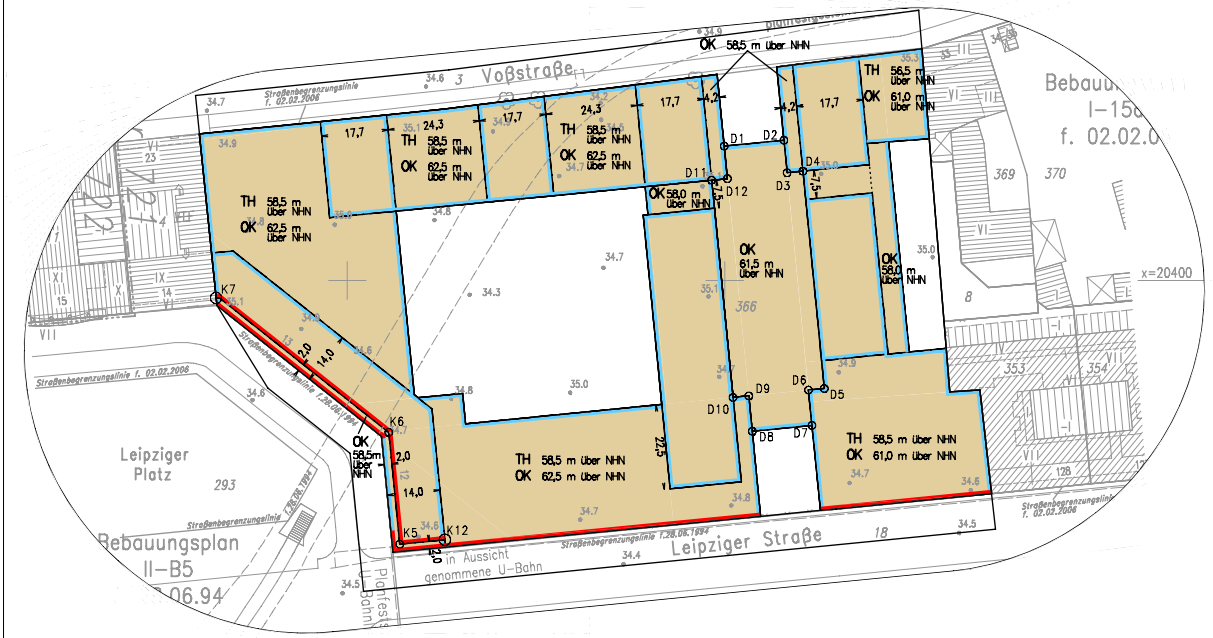
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

T:/icoads/projects/i-15b/holan/2/1/1/157us

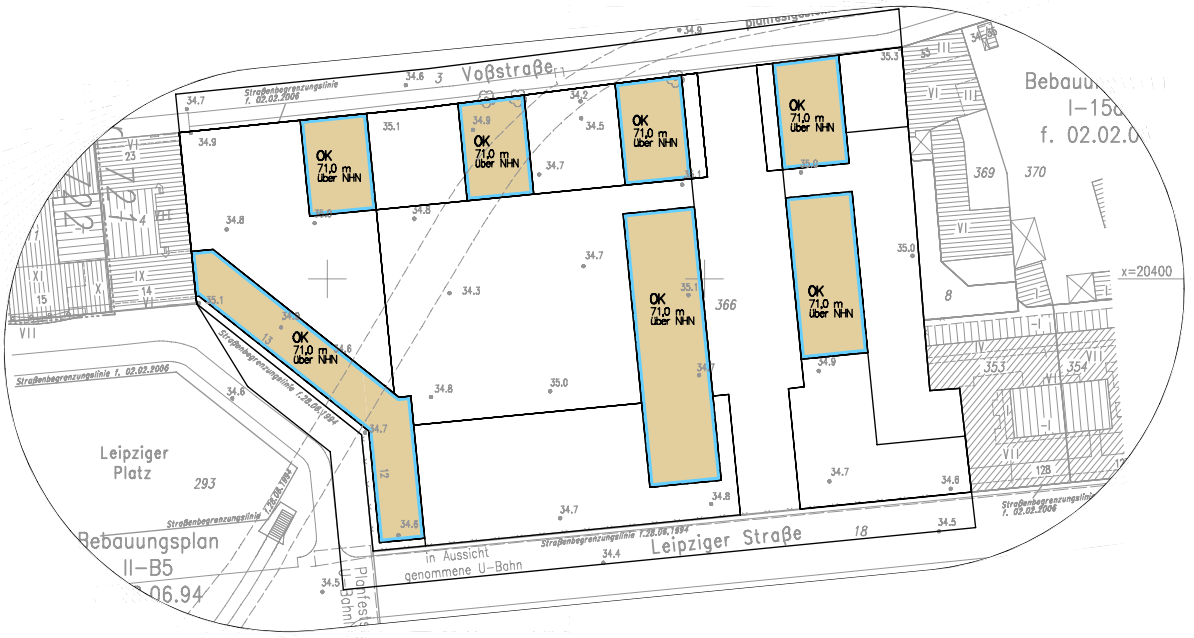
Bebauungsplan I-15b

(in zwei Blättern)
Blatt 2

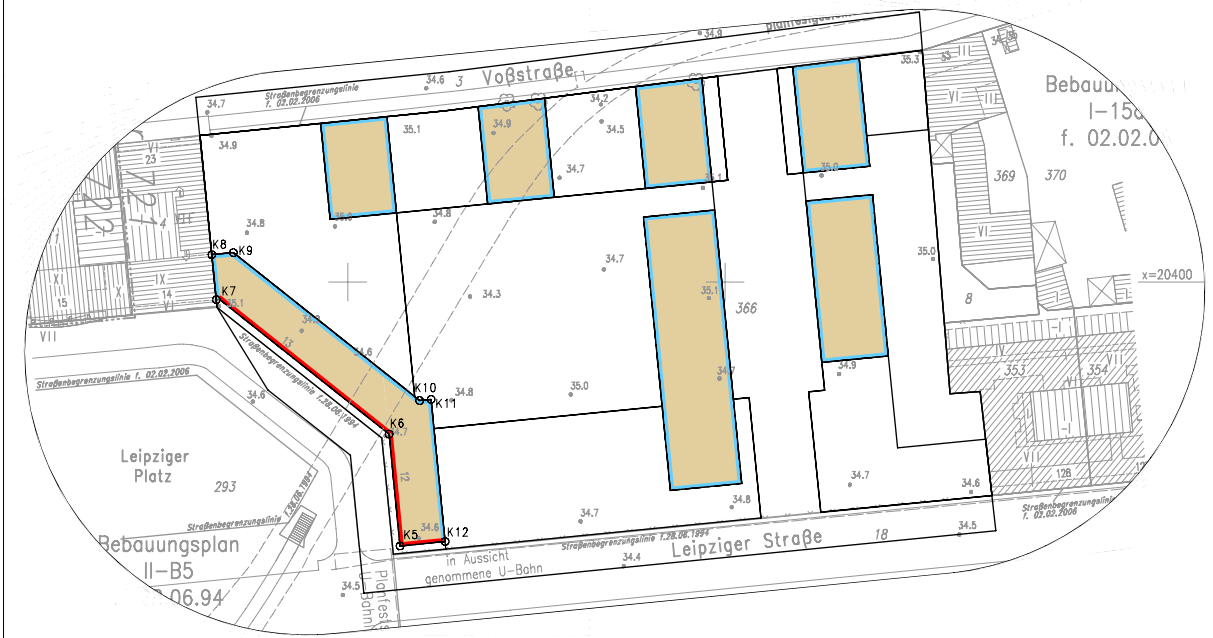
Nebenzeichnung 2
für Baugrenzen und Baulinien
von 51,0 m über NHN bis 62,5 m über NHN



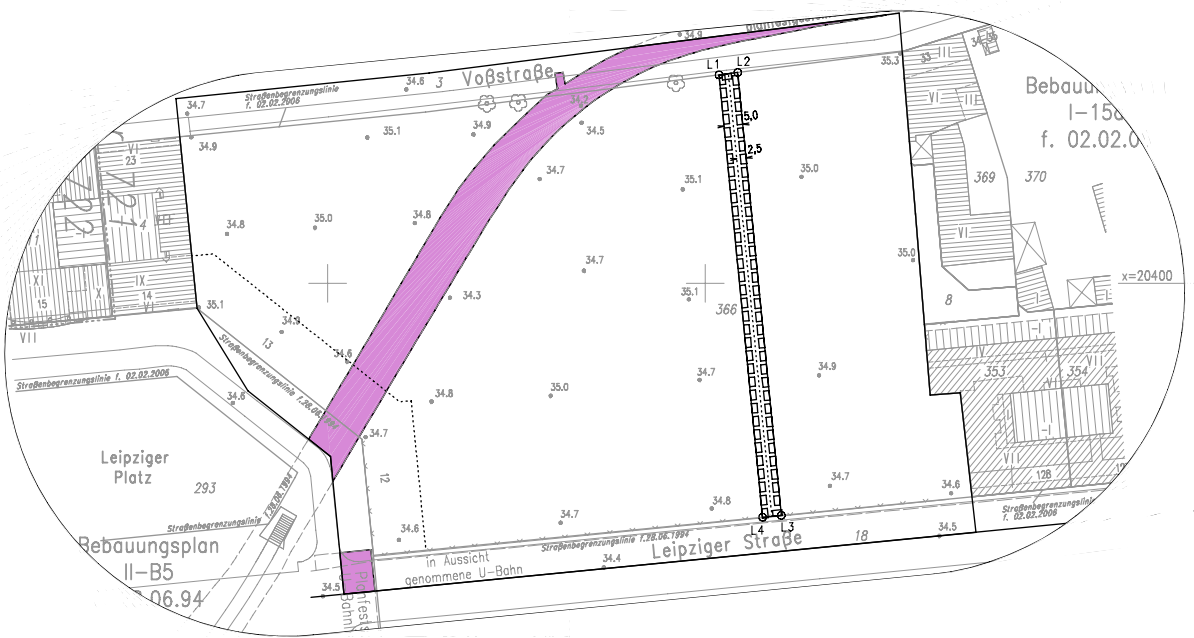
Nebenzeichnung 4
für Baugrenzen oberhalb
von 68,0 m über NHN



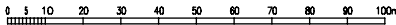
Nebenzeichnung 3
für Baugrenzen und Baulinien
von 62,5m über NHN bis 68,0 m über NHN



Nebenzeichnung 5
für unterirdische Leitungsrechte und nachrichtliche
Übernahmen planfestgestellter U-Bahn-Anlagen
unterhalb der Geländeoberfläche



Maßstab 1 : 1000



Mit Deckblatt vom 28.07.2009
(in diese Abzeichnungen eingearbeitet).