

16. Wahlperiode

---

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Entwurf des Bebauungsplans I-218 für das Gelände zwischen  
Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendamm,  
Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse  
und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke  
und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, die Breite  
Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für  
jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms und der  
Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

[www.parlament-berlin.de](http://www.parlament-berlin.de) (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Der Senat von Berlin  
Stadt II B 12  
Tel.: 9025-2108

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

## **Vorblatt**

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplans I-218  
für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendamm, Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, die Breite Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendammes und der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

### A. Problem

Die gegenwärtige städtebauliche Situation im Plangebiet wird der historischen und stadträumlichen Bedeutung des Ortes nicht gerecht. Durch den Abriss des früheren DDR-Bauministeriums, den Rückbau der Breiten Straße und die Aufgabe früherer Parkplatzflächen im Bereich des Petriplatzes werden erhebliche Flächenpotenziale für eine Neubebauung frei. Der Bestand an Baudenkmalen und Bodendenkmalen, darunter Fundamente der Petrikirche und der Cöllnischen Lateinschule als Zeugnisse der frühen Stadtgeschichte, sollen in den städtischen Kontext eingebunden und erlebbar gemacht werden. Die unter diesen Rahmenbedingungen erforderliche städtebauliche Neuordnung des Plangebietes ist nur mit dem Instrument des Bebauungsplans möglich.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 166 Abs. 1 BauGB aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der mit Rechtsverordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ erforderlich.

### B. Lösung

Aufstellung des Bebauungsplans I-218.

Der Bebauungsplan hat die nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss                      | am 08.03.1999               |
| - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | vom 13.11.2000 – 13.12.2000 |

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden	vom 08.04.2005 – 27.06.2005
- Öffentliche Auslegung	vom 28.11.2005 – 28.12.2005
- Erneute öffentliche Auslegung	vom 14.09.2009 – 14.10.2009
- Beteiligung nach Auslegung	vom 24.02.2010 – 11.03.2010
- Erneute Beteiligung nach Auslegung	vom 07.02.2011 – 21.02.2011

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

keine

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für die Flächen im Plangebiet, die sich in privatem Eigentum befinden bzw. von Privathaushalten oder Wirtschaftsunternehmen genutzt werden, wird im Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert, so dass sich keine Kostenauswirkungen ergeben.

E. Gesamtkosten

Infolge des Bebauungsplans ergeben sich finanzielle Auswirkungen aufgrund folgender - teilweise bereits durchgeführter - Maßnahmen:

Planungskosten	ca. 0,35 Mio. €
Herstellung/Umbau von Erschließungsstraßen	ca. 5,50 Mio. €
Gestaltung Petriplatz als Stadtplatz und „Archäologisches Fenster“	ca. 2,60 Mio. €
<hr/> Summe	<hr/> ca. 8,45 Mio. €

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 10,7 ha (davon 1,9 ha Wasserfläche). Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich durchweg im Eigentum des Bundes und des Landes Berlin; eine Neuordnung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Senat von Berlin  
Stadt II B 12  
Tel.: 9025 - 2108

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

### **Vorlage**

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplans I-218  
für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendamm, Gertraudenstraße,  
Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen  
Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, die Breite Straße, die  
Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms  
und der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 24. Mai 2011 vorgelegten Entwurf des  
Bebauungsplans I-218 zu.

A. Begründung

siehe Anlage

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)

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

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

Verordnung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für die Flächen im Plangebiet, die sich in privatem Eigentum befinden bzw. von Privathaushalten oder Wirtschaftsunternehmen genutzt werden, wird im Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert, so dass sich keine Kostenauswirkungen ergeben.

D. Gesamtkosten

Infolge des Bebauungsplans ergeben sich finanzielle Auswirkungen aufgrund folgender - teilweise bereits durchgeführter - Maßnahmen:

Planungskosten	ca. 0,35 Mio. €
Herstellung/Umbau von Erschließungsstraßen	ca. 5,50 Mio. €
Gestaltung Petriplatz als Stadtplatz und „Archäologisches Fenster“	ca. 2,60 Mio. €
<hr/> Summe	<hr/> ca. 8,45 Mio. €

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Finanzierung der öffentlichen Planungen und der Maßnahmen im Plangebiet erfolgt im Rahmen der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" festgelegten Gesamtkosten. Die für den laufenden Saldenausgleich erforderlichen Ausgaben sind bei Kapitel 1220, Titel 89443 veranschlagt. Der Bund beteiligt sich daran in Höhe von 64%. Die Einnahme der Bundesmittel wird bei Kapitel 1220, Titel 33122 nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 10,7 ha (davon 1,9 ha Wasserfläche). Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich

durchweg im Eigentum des Bundes und des Landes Berlin; eine Neuordnung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Geltungsbereich ist derzeit Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist. Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich somit keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 24. Mai 2011

Der Senat von Berlin

Harald Wolf

.....  
Bürgermeister

Ingeborg Junge – Reyer

.....  
Senatorin für Stadtentwicklung

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans I-218
- Plankopie im Maßstab 1:1000 und Verkleinerung auf DIN A 3

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan I-218**

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

Stand: 16. März 2011



**INHALT**

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>2</b>
I.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
I.2	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
I.3	Plangebiet	3
I.3.1	Historische Entwicklung	3
I.3.2	Stadträumliche Bedeutung	4
I.3.3	Bestand	5
I.3.4	Planerische Ausgangssituation	12
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>19</b>
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
II.2	Intentionen des Plans	21
II.2.1	Planungsziele	21
II.3	Umweltbericht	22
II.3.1	Einleitung	22
II.3.2	Umweltbezogene Ausgangssituation	28
II.3.3	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	33
II.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
II.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
II.3.6	Zusätzliche Angaben	41
II.3.7	Zusammenfassung des Umweltberichts	42
II.4	Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	43
II.4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	43
II.4.2	Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen	43
II.4.3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung	44
II.4.4	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	49
II.4.5	Bauweise	64
II.4.6	Verkehrsflächen	64
II.4.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	69
II.4.8	Wasserfläche	700
II.4.9	Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen	71
II.4.10	Gestaltungsregelungen	72
II.4.11	Nachrichtliche Übernahmen	72
II.4.12	Hinweis auf Kampfmittel im Boden	72
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>73</b>
III.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	73
III.2	Verkehrliche Auswirkungen	73
III.2.1	Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr	73
III.2.2	Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr	74
III.2.3	Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr	74
III.2.4	Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen	74
III.3	Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Spielplätzen	75
III.3.1	Wohnfolgeeinrichtungen	75
III.3.2	Kinderspielplätze	75
III.4	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	75
III.5	Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsbewältigung	76
III.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	77
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>78</b>
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>107</b>

## **I. Planungsgegenstand**

### **I.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

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

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Schloßplatz, die Rathausbrücke, das Spreeufer, den Mühlendamm, die Gertraudenstraße, den Spreekanal, die Sperlingsgasse, die Neumannsgasse und die Breite Straße. Nördlich des Plangebiets befindet sich die neu gestaltete provisorische Grünfläche, die ehemals mit dem Palast der Republik bebaut war und als künftiger Standort des Humboldtforums (Wiederaufbau des Berliner Stadtschlusses) dienen soll. Während sich im nordwestlichen Bereich der Park des ehemaligen Staatsratsgebäudes der DDR an das Plangebiet anschließt, erstreckt sich südlich des Plangebiets das Wohngebiet auf der Fischerinsel.

Die Geltungsbereichsgrenze folgt im Südosten der Abgrenzung der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" und damit zugleich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des anschließenden bezirklichen Bebauungsplans I-58. Gegenüber der im Aufstellungsbeschluss festgelegten Abgrenzung ist jedoch die südwestliche Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße auf einer Länge von etwa 140 m aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, da eine endgültige Entscheidung über die zukünftige Verkehrsführung im Bereich der alten und der neuen Gertraudenbrücke noch aussteht. Der Bebauungsplan I-218 soll diese Entscheidung nicht vorwegnehmen, sondern Planungssicherheit für Baugebiete nördlich der Gertraudenstraße schaffen, die von der zukünftigen Verkehrsführung nicht unmittelbar berührt sind.

### **I.2 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die gegenwärtige städtebauliche Situation im Plangebiet wird der historischen und stadträumlichen Bedeutung des Ortes nicht gerecht. So wird das Erscheinungsbild des Gebietes heute maßgeblich durch die das Plangebiet durchziehenden Verkehrsstrassen geprägt, die in den 1960er-Jahren verbreitert und damit aus dem historischen Stadtgrundriss herausgelöst wurden. Insbesondere der Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm trennt als achtspurige Verkehrsschneise die stadträumlich zusammengehörigen Bereiche von Alt-Cölln und der Fischerinsel voneinander. Das Zentrum Alt-Cöllns mit der Petrikirche und dem Cöllnischen Rathaus ist heute stadträumlich nicht erlebbar.

Auch die ursprünglich das Zentrum Alt-Cöllns mit dem Schloßplatz verbindende Breite Straße stellte sich bislang noch als überdimensionierter Straßenraum dar, dessen Fahrbahn inzwischen jedoch bereits auf das künftige, am historischen Bestand orientierte Maß zurückgebaut wurde. Die auf der Westseite der Breite Straße gelegene Bürobauung des ehemaligen DDR-Bauministeriums, die nach der Wiedervereinigung zunächst von Bundesbehörden genutzt wurde, wird nicht mehr für diese Zwecke benötigt.

Bereits der prämierte Entwurf des 1994 für die Spreeinsel durchgeführten internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbs strebte für das Plangebiet eine Rückgewinnung des Stadtraumes an und sah den Rückbau der Breiten Straße, die räumliche Fassung der Gertraudenstraße sowie die Rekonstruktion des Petriplatzes vor. Diese Grundideen wurden bei der Erarbeitung des Planwerks Innenstadt aufgenommen und weiterentwickelt. Das Abgeordnetenhaus hat am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) den vom Senat am 18. Mai 1999 beschlossenen Bericht über "Demokratische Verfahren für Gesamtplanung in der Berliner Innenstadt" – Planwerk Innenstadt – zur Kenntnis genommen und der Senat hat den in diesem Bericht beschriebenen Stand des Planwerks Innenstadt als überbezirkliche Pla-

nungsvorgabe beschlossen. Die Umsetzung der Ziele des Planwerks Innenstadt für den Bereich der Spreeinsel zwischen Schloßplatz und Fischerinsel ist auf der Grundlage des gegenwärtigen Planungsrechts nach § 34 BauGB nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsinhalte ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 166 Abs. 1 BauGB aufgrund der Lage des Plangebietes im Gebiet der mit Rechtsverordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346), erforderlich.

Ein unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich insbesondere aufgrund der fortgeschrittenen Planung für den Baublock westlich der Breiten Straße. Hier wurde zum einen durch den Rückbau der Breiten Straße und zum anderen durch die bevorstehende Nutzungsaufgabe großer Teile der bestehenden Bundeseinrichtungen eine neue Planungskonzeption erforderlich, die im Rahmen eines Entwurfsverfahrens erzielt werden sollte. Ergebnis dieses 2008 durchgeführten Gutachterverfahrens ist ein verwaltungsintern abgestimmtes und im Rahmen des Planwerks Innere Stadt vom Senat zustimmend zur Kenntnis genommenes städtebauliches Konzept, dessen Umsetzung durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Auch für den Bereich des ehemaligen Parkplatzes zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße liegt eine in diesem Rahmen neu abgestimmte Konzeption vor, deren Umsetzung durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Hier wurden wichtige archäologische Funde gemacht, die bei der künftigen Entwicklung des Bereiches eine stärkere Berücksichtigung finden sollen.

## **I.3 Plangebiet**

### **I.3.1 Historische Entwicklung**

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

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

Die Breite Straße entwickelte sich nach der Errichtung des Schlosses zur vornehmsten Straße der Residenzstadt. Der einzige erhaltene Spätrenaissancebau Berlins, das Ribbeckhaus, sowie der benachbarte Alte Marstall vermitteln einen Eindruck von dem früheren repräsentativen Charakter dieser Straße. In der Brüderstraße, der ehemaligen Verbindung zwischen Petriplatz und Schloßplatz, sind das so genannte Galgenhaus (Nr. 10) sowie das spätere Nikolaihaus (Nr. 13) Zeugen der Wohnkultur des hier seit dem 17. Jahrhundert ansässigen Hofbeamtentums. Im 19. Jahrhundert wandelte sich die Breite Straße zu einer Geschäftsstraße. Aus dem ursprünglich reinen Wohnquartier Petrierviertel wurde ein Geschäftsviertel mit

teils großstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen, aber auch noch erheblichen Wohnanteilen. Die bauliche Entwicklung vollzog sich auch jetzt noch weitgehend innerhalb der schon im Mittelalter angelegten Block- und Parzellenstrukturen. Lediglich das Kaufhaus Hertzog (Scharrenstraße / Ecke Brüderstraße) entwickelte sich aus kleinen Anfängen zu einem großmaßstäblichen Warenhauskomplex, der bis 1930 den gesamten Block sowie Teile des kleineren Baublocks südlich der Scharrenstraße einnahm. Nach den umfangreichen Kriegszerstörungen wurde von dem gesamten Komplex lediglich der heute vorhandene Gebäudeteil in vereinfachter Form wiederaufgebaut.

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

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

### **I.3.2 Stadträumliche Bedeutung**

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

Der Straßenzug Leipziger Straße - Spittelmarkt - Gertraudenstraße - Mühlendamm besitzt über die verkehrliche Funktion hinaus auch eine wichtige stadträumliche Funktion, als Bindeglied zwischen dem Bereich um dem Alexanderplatz, dem historischen Stadtzentrum, der Friedrichstadt und dem Zentrumsbereich um den Potsdamer Platz. Die heutige städtebauliche Gestalt mit verkehrsdominierten Straßenräumen und Parkplätzen wird dieser Bedeutung nicht gerecht. Der Straßenzug wirkt zugleich als Barriere zwischen dem eher städtisch geprägten Bereich rund um die Breite Straße und dem Wohnquartier der Fischerinsel.

Funktional wird das Plangebiet sowohl durch seine Wohnnutzung als auch durch gesamtstädtisch bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen und hauptstadtbezogene Nutzungen geprägt.

In seiner Funktion als Keimzelle der Stadt und durch die erhaltenen authentischen archäologischen und baulichen Zeugen verschiedener Phasen der Stadtgeschichte kommt dem Bereich auch eine wichtige stadthistorische und touristische Bedeutung zu. Im Gegensatz zum nahen Nikolaiviertel kann es diese Rolle bisher aber kaum ausfüllen. Die historischen Zeitzeugen wie das Ribbeckhaus und der Marstall, die Stadthäuser an der Brüderstraße, die Fundamente der Cöllnischen Lateinschule und der Denkmalbereich an der Gertraudenbrücke liegen isoliert und ohne Bezug zueinander. Auch der historische Stadtzusammenhang auf der Spreeinsel, über das zukünftige Humboldtforum zur Museumsinsel, ist nicht mehr nachvollziehbar..

### **I.3.3 Bestand**

#### **I.3.3.1 Bebauungsstruktur**

##### *(a) Beiderseits von Gertraudenstraße und Mühlendamm*

Der Straßenzug Gertraudenstraße - Mühlendamm trennt als achtspurige Verkehrsschneise die stadträumlich zusammengehörigen Bereiche Petriviertel und Fischerinsel. Eine Randbebauung ist hier nur punktuell vorhanden. An der Gertraudenbrücke besetzt das Ende des 19. Jahrhunderts entstandene fünfgeschossige repräsentative Geschäftsgebäude Gertraudenstraße 10 - 12 die Zufahrt zur Spreeinsel und überragt die kleinmaßstäblichen Nachbarhäuser der nördlichen Blockhälfte. An der Mühlendammbrücke markiert der siebengeschossige Neubau des Hauses der Deutschen Wirtschaft die Zufahrt zur Spreeinsel. Zwischen diesen „Eckpfeilern“ bestimmten bis vor kurzem noch Parkplätze das Bild der nordwestlichen Straßenseite. Der gesamte Bereich wird zurzeit noch durch Baustelleneinrichtungen für den Straßenumbau und die archäologischen Grabungsarbeiten dominiert. Aufgrund der aufgerissenen Strukturen und der breiten Verkehrsschneise, die erst in der Blockrandbebauung an der Scharrenstraße ihre Begrenzung findet, ist die städtebauliche Raumwirkung hier unbefriedigend.

Südöstlich der Gertraudenstraße ist dagegen mit der Errichtung eines sieben- bis achtgeschossigen Baublocks (anstelle des ehemaligen „Ahornblatts“) eine neue Raumkante entstanden. Das Stadtbild wird ansonsten durch die Hochhausbebauung der Fischerinsel mit der zur Gertraudenstraße vorgelagerten Schwimmhalle und durch konturlose Abstandsflächen geprägt.

##### *(b) Nördlich der Scharrenstraße zwischen Spree und Spreekanal*

Die hinsichtlich der Fahrbahnbreite bereits umgebaute Breite Straße weist beidseitig eine geschlossene Randbebauung sowie Baumreihen auf; mit über 50 m wirkt der Straßenraum im Verhältnis zur Bebauung jedoch übermäßig breit.

Die nordöstliche Straßenseite wird vor allem durch eine in großen Teilen erhaltene bzw. in den 1950er und 60er Jahren wieder aufgebaute historische Bebauung geprägt. Vom Schloßplatz ausgehend reihen sich hier mit dem Neuen Marstall, dem Alten Marstall und dem Ribbeck Haus mehrere Gebäude von besonderer bau- und stadtgeschichtlicher Bedeutung aneinander. Auch das daran anschließende Gebäude der Zentral- und Landesbibliothek steht als charakteristischer Funktionsbau der 60er-Jahre unter Denkmalschutz, das südlich anschließende, um 1900 entstandene Gebäude ist ebenfalls Teil dieses Denkmalbereichs. Den Abschluss zum Mühlendamm bildet der in den 90er Jahren entstandene Neubau der Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft. Die rückwärtige Bebauung des Blocks reicht auf fast der gesamten Länge bis an die Wasserfläche der Spree heran.

Der abwechslungsreichen und architektonisch interessanten Bebauung auf der nordöstlichen Straßenseite steht ein in den 1960er Jahren für das Bauministerium der DDR errichtetes sechsgeschossiges Bürogebäude gegenüber, das sich von der Scharrenstraße bis zum ehemaligen Staatsratsgebäude erstreckt und die Neumannsgasse oberhalb des 2. Vollgeschosses mit einem Verbindungsbauwerk überbrückt. Dieser Gebäudekomplex nimmt nahezu die gesamte Fläche des Baublocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße ein. Lediglich an der Ecke Brüderstraße / Scharrenstraße ist noch ein Anfang des 20. Jahrhunderts entstandener, denkmalgeschützter Bauteil des ehemaligen Kaufhauses Hertzog erhalten.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite geben das so genannte Galgenhaus in der Brüderstraße 10, das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus in der Brüderstraße 11/12 und das Nicolai-Haus in der Brüderstraße 13 Zeugnis von der früheren Bedeutung der Straße als Teil eines bürgerlichen Wohn- und Geschäftsviertels. Der Rest dieses bis an die Straße „Friedrichsgracht“ entlang des Spreekanals reichenden Baublocks wird durch eine in den 60er Jahren entstandene sechsgeschossige Wohnbebauung mit etwa 530 überwiegend sehr kleinen

Wohnungen geprägt, die einen großen begrünten Hofbereich umfasst. An der Friedrichsgracht setzt sich das 1886 errichtete, ebenfalls denkmalgeschützte Gemeindehaus St. Petri von den Rasterfassaden der beidseitig angrenzenden 60er-Jahre-Bebauung ab.

### **I.3.3.2 Nutzungsstruktur**

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

Die westlich der Breiten Straße zwischen Neumannsgasse und Scharrenstraße gelegenen früheren Ministerialgebäude der DDR werden gegenwärtig durch Bundesbehörden genutzt. Der an der Ecke Brüderstraße / Scharrenstraße gelegene Gebäudeteil des ehemaligen Kaufhauses Hertzog steht seit Jahren leer.

Der Baublock zwischen Friedrichsgracht und Brüderstraße wird vor allem durch Wohnungen geprägt. Das Gebäude Brüderstraße 11 - 12 dient heute der Sächsischen Landesvertretung, die Nachbarhäuser Brüderstraße 10 (Galgenhaus) und 13 (Nicolai-Haus), die bis vor wenigen Jahren durch die Stiftung Stadtmuseum Berlin als Ausstellungsgebäude genutzt worden waren, wurden bzw. werden durch die Liegenschaftsfonds GmbH an Privatinvestoren vermarktet.

Die zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße gelegenen Gebäude des Denkmalbereichs am Spreekanal stehen teilweise leer, teilweise werden sie für Wohnen, Büros und Einzelhandel sowie durch eine Gaststätte genutzt.

### **I.3.3.3 Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale**

In der Denkmalliste des Landes Berlin werden die folgenden im Plangebiet gelegenen Orte und Gebäude als geschützte Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale aufgeführt (s. Abschn. II.3.3.6):

#### Denkmalbereiche (Ensembles)

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

#### Baudenkmale

- Schloßplatz 7 / Breite Straße 37 und Breite Straße 30–31 (Neuer Marstall mit Quergebäude an der Spree und Wohnhaus an der Breiten Straße)
- Breite Straße 36 (Alter Marstall)
- Breite Straße 35 (Ribbeck-Haus)
- Breite Straße 32-34 (Zentral- und Landesbibliothek)
- Brüderstraße 10 („Galgenhaus“)
- Brüderstraße 11/12 (Wohn- und Geschäftshaus)
- Brüderstraße 13 (Nicolai-Haus)
- Brüderstraße 26 / Ecke Scharrenstraße (ehem. Kaufhaus Hertzog)
- Gertraudenstraße 10-12 (Geschäftsgebäude)
- Friedrichsgracht 53-55 (Gemeindehaus St. Petri)
- Mühlendammschleuse (Teilfläche im Plangebiet)

## Bodendenkmal

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

Im Folgenden werden die denkmalgeschützten Anlagen näher erläutert:

### *(a) Denkmalbereich Breite Straße*

Am nördlichen Ende der Breiten Straße ist der Neue Marstall (Schloßplatz 7) das letzte aus der Kaiserzeit erhaltene Bauwerk auf der Südseite des ehemaligen Schlossareals. Der 1896 - 1901 vom Hofbaurat Ernst von Ihne errichtete neobarocke viergeschossige Sandsteinbau umfasst mit dem lang gestreckten Spreeflügel und drei Innenhöfen kammartig die älteren Gebäude an der Breiten Straße: den alten Marstall und das Ribbeckhaus sowie ursprünglich auch die im Krieg zerstörte Ritterakademie. Der wilhelminische Repräsentationsbau ist in seinem heutigen Erscheinungsbild geprägt durch die Neugestaltung im Zuge des Wiederaufbaus von 1950 - 54 und 1961 - 65. An der Breiten Straße erhielt die ursprünglich dreiachsige Fassade 1952 zwei zusätzliche Achsen. Als Hauptwerk der wilhelminischen Staatsarchitektur ist der Neue Marstall von großer Bedeutung für die Berliner Baugeschichte. Darüber hinaus hat das Gebäude wegen seiner Nutzung als Hauptquartier des „Volksmarinertes“ während der Novemberrevolution auch für die Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung.

Südlich an den Neuen Marstall schließt unmittelbar der Alte Marstall (Breite Straße 36) an. Der dreigeschossige Putzbau gilt als das einzige erhaltene frühbarocke Bauwerk Berlins. Das straßenseitige Hauptgebäude ist der letzte erhaltene Teil der 1665 - 70 von Michael Matthias Smids errichteten Vierflügelanlage mit zwei Innenhöfen und einem Quergebäude. Für den Bau des Neuen Marstalls wurden 1896 - 1901 die Hofgebäude abgerissen. Nach mehrfachen Veränderungen im 19. Jahrhundert und starker Kriegszerstörung wurde beim Wiederaufbau bis 1961 die ursprüngliche frühbarocke Fassadengestaltung weitgehend wieder hergestellt.

Das südlich anschließende Ribbeck-Haus (Breite Straße 35) hat trotz zahlreicher Überformungen den Charakter eines adligen Wohnhauses des 17. Jahrhunderts bewahrt und ist heute das einzig erhaltene Spätrenaissancegebäude Berlins. Der 1624 für den kurfürstlichen Kammerherrn Georg von Ribbeck errichtete und 1629 vom Dresdener Baumeister Balthasar Benzelt umgestaltete Putzbau war eines der ersten Traufhäuser im alten Berlin. Mit seiner Einbeziehung in den Neubau des Alten Marstalls 1659 wurde das ursprüngliche Wohnhaus als Behördengebäude umgenutzt. Das heutige Erscheinungsbild entspricht weitgehend dem Zustand von 1804, als das dritte Geschoss aufgesetzt und die vier Zwerchgiebel in veränderter Form wieder aufgebaut wurden. Die Restaurierung der Fassade nach 1959 orientierte sich am Zustand des 17. Jahrhunderts. Das Innere wurde beim Wiederaufbau 1964 - 66 gänzlich neu gestaltet. Aufgrund seiner Einbeziehung in den Marstallkomplex und seiner Nutzung als Königliche Oberrechnungskammer seit Beginn des 19. Jahrhunderts kommt dem Ribbeck-Haus auch eine stadthistorische Bedeutung zu.

Das Haus der 1961 - 66 zeitgleich mit dem Staatsratsgebäude errichteten Berliner Stadtbibliothek (Breite Straße 32 - 34) ersetzte die im Krieg zerstörte Ritterakademie. Der dreigeschossige Stahlbetonskelettbau entstand nach dem Entwurf eines Architektenkollektivs unter Leitung von Heinz Mehlau. Die vorgehängte dreigeschossige Glasrasterfassade und das ziegelgedeckte Satteldach nehmen die Dachlinien des benachbarten Ribbeck-Hauses und des Alten Marstalls auf und binden den Neubau in das historische Straßenensemble ein. Rückwärtig stellt ein 1964 - 66 errichteter eingeschossiger Trakt (mit Katalogräumen und Lesesaal) die Verbindung zu dem als Büchermagazin ausgebauten Spreeflügel des Neuen Marstalls her. Auch das Quergebäude des neuen Marstalls wurde 1967/68 für Nebenbibliotheken ausgebaut.

Den südlichen Abschluss des Denkmalensembles an der Breiten Straße bildet die viergeschossige Bebauung des Grundstücks Breite Straße 30/31, die im Zusammenhang mit dem

Neuen Marstall errichtet wurde. Der überwiegend als Wohnanlage für die Bediensteten des Marstalls errichtete Gebäudeteil zeigt eine weniger monumentale Fassadengestaltung als der zum Schloßplatz ausgerichtete Hauptbauteil des Neuen Marstalls. Auf der Spreeseite weisen die unteren Geschosse jedoch eine gemeinsame Gestaltung mit dem Querflügel des Neuen Marstalls auf. Die Gebäudeteile Breite Straße 30/31 werden heute ebenfalls durch die Zentral- und Landesbibliothek genutzt.

Südöstlich dieses Ensembles liegt die denkmalgeschützte Mühlendammschleuse, die mit einem kleinen Teilbereich in das Plangebiet hineinragt.

#### *(b) Einzeldenkmale in der Brüderstraße*

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

Das Nicolai-Haus (Brüderstraße 13) ist eines der bedeutendsten Zeugnisse der Berliner Architektur und Kulturgeschichte. Zusammen mit dem Galgenhaus vermittelt es einen Eindruck von Aussehen und Ausstattung barocker Bürgerhäuser in Berlin. Der Schriftsteller, Verleger und Buchhändler Friedrich Nicolai, der das Haus 1787 kaufte, und sein Schwiegersohn Gustav Parthey machten es im frühen 19. Jahrhundert zu einem geistigen Mittelpunkt der Berliner Aufklärung. 1674 auf zwei mittelalterlichen Grundstücken unter Verwendung älterer Baubsubstanz errichtet, erhielt das dreigeschossige Gebäude seine heutige Gestalt bei einem Umbau um 1710. Die den Hof rahmenden Neben- und Rückflügel entstanden, wie auch die siebenachsige Hauptfassade, um 1787. Sie umgrenzen eine der letzten erhaltenen barocken Hofanlagen in Berlin. Seine baugeschichtliche Bedeutung bezieht das Haus weiterhin auf seine teilweise originalen Innenausstattung sowie dem 1968 eingebauten Treppenhaus des von Schinkel errichteten Weydinger-Hauses an der Unterwasserstraße. Der Garten hinter dem Haus wurde mit den Rückgebäuden im Krieg zerstört. Seit 2000 wird das Gebäude von der Stiftung Stadtmuseum Berlin genutzt.

Das Wohn- und Geschäftshaus Brüderstraße 11/12 wurde 1905 vom Architekturbüro Reimer & Körte für die Berlinische Feuer-Versicherungsanstalt entworfen. Das anstelle von zwei schmalen Bürgerhäusern errichtete repräsentative Gebäude überragt mit seinen vier hohen Geschossen die älteren Nachbarhäuser deutlich, nimmt jedoch in der neobarocken Gliederung der siebenachsigen Sandsteinfassade auf diese Bezug. Das Gebäude steht für den Wandel der Brüderstraße vom Wohngebiet zum Geschäftsviertel Anfang des 20. Jahrhunderts. Heute hat die Landesvertretung des Freistaates Sachsen hier ihren Sitz.

Ein weiteres Zeugnis der Entwicklung zum Geschäftsviertel Anfang des 20. Jahrhunderts ist der auf dem Grundstück Brüderstraße 26 / Ecke Scharrenstraße erhaltene Bauteil des Kaufhauses Hertzog. Das 1908/09 errichtete viergeschossige Gebäude mit seinen nach Kriegszerstörung um 1960 vereinfacht wieder aufgebauten repräsentativen Neobarockfassaden ist der letzte erhaltene Bestandteil des Kaufhauskomplexes, der noch in den 1930er Jahren den gesamten Baublock sowie Teile des südöstlich angrenzenden Blocks zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße einnahm, und gehört zu den letzten historischen Vertretern dieser Baugattung in Berlin.

#### *(c) Denkmalbereich Gertraudenstraße/ Friedrichsgracht*

An der Gertraudenbrücke besetzt das Geschäftsgebäude Gertraudenstraße 10 - 12 mit seinen markanten Giebeln wirkungsvoll den Übergang auf die Spreeinsel. Das 1897–98 von

Georg Roensch und Max Jakob in gotisierenden Formen errichtete Gebäude ist das letzte der repräsentativen Geschäftshäuser an der Gertraudenstraße. Das Gebäude hatte nur leichte Kriegsschäden und wurde nach dem Krieg als Bürohaus genutzt. In seiner architektonischen Eigenart und städtebaulichen Funktion ist es ein wichtiges Beispiel der gewerblichen Repräsentationsarchitektur der Jahrhundertwende an einer der prominenten Geschäftsstraßen der Stadt. Das zur Gertraudenstraße orientierte Geschäftshaus überragt die kleinmaßstäbliche drei- bis viergeschossige Bebauung der zur Scharrenstraße orientierten Blockhälfte.

Die zur Scharrenstrasse ausgerichteten, um 1880 entstandenen Wohnhäuser Kleine Gertraudenstraße 3 - 5 / Scharrenstraße 16a/17 wurden 1975, zusammen mit dem Geschäftshaus Gertraudenstraße 10 - 12, als „Traditionsinsel“ saniert und im Inneren vor allem für Büronutzungen vollständig umgebaut. Die in spätklassizistischer Tradition stehenden Putzfassaden wurden im Zuge der Sanierung teilweise frei rekonstruiert. Im Gegensatz zum Geschäftshaus Gertraudenstraße 10 - 12 sind die Gebäude Kleine Gertraudenstraße 3 - 5 / Scharrenstraße 16a/17 nicht als Baudenkmale in die Berliner Denkmalliste eingetragen.

Der neogotische Rohziegelbau des Gemeindehauses St. Petri (Friedrichsgracht 53 - 55) bezieht sich mit wenigen gliedernden Sandsteinelementen architektonisch auf die 30 Jahre zuvor entstandene Petrikirche. Das repräsentativ wirkende fünfgeschossige Gebäude spiegelt die damalige Bedeutung der traditionsreichen Innenstadtgemeinde wider und besitzt somit gleichermaßen architektur- wie kirchenhistorische Bedeutung.

Zum Denkmalbereich gehört schließlich noch die (außerhalb des Geltungsbereichs gelegene) alte Gertraudenbrücke, die den früheren Verlauf der Gertraudenstraße markiert.

#### *(d) Bodendenkmal Petriplatz*

Der Bereich um den ehemaligen Petriplatz ist als Bodendenkmal „*Petriplatz, mehrere Bauphasen der Petrikirche, Friedhof 13. Jahrhundert bis Neuzeit*“ in die Denkmalliste eingetragen. Seit dem frühen 13. Jahrhundert prägten verschiedene Kirchengebäude der Kirchengemeinde St. Petri den Stadtmittelpunkt von Cölln. Das letzte, im Zweiten Weltkrieg stark beschädigte neogotische Kirchengebäude wurde 1960 - 64 abgetragen. Bei 1967 durchgeführten Grabungsarbeiten konnten ein Friedhof, der im 13. Jahrhundert vor Errichtung der ersten Steinkirche angelegt worden war, sowie zwei Schichten des steinernen Gründungsbaus von St. Petri aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts nachgewiesen werden. Eine dritte Schicht belegt einen Neubau aus der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Die Funde von Grabanlagen unter dem spätromanischen Bau aus der Zeit der ersten urkundlichen Erwähnung Cöllns sind von besonderer Bedeutung für die Stadtgeschichte.

Seit März 2007 wurden unter Federführung des Landesdenkmalamtes Berlin erneut archäologische Grabungen im Bereich des Petriplatzes durchgeführt. Mit einbezogen wurden hierbei auch die nordöstlich und südwestlich der Petrikirche gelegenen früheren Standorte des Rathauses und der Lateinschule von Cölln. Außer Fundamentresten der verschiedenen Petri-Kirchbauten und zahlreichen Gräbern wurden dabei die starken, sehr gut erhaltenen Grundmauern der Cöllnischen Lateinschule wieder entdeckt, die 1730 bis auf die Grundmauern abbrannte, außerdem Brunnen und Keller, darunter ein sehr früher Befund (1212 +/- 10 Jahre) eines Holzkellers, sowie nordöstlich des Petriplatzes ein mittelalterlicher Hauskeller und Fundamente der Cöllnischen Ratswaage. Aus den verfüllten Kellern wurden Tausende von Objekten aus der Zeit nach 1730 geborgen. Fundamente und Grabungsfunde sollen im Zusammenhang mit der angestrebten Platzgestaltung als archäologisches Fenster sowie in einem historischen Besucherzentrum am Ursprungsort präsentiert werden.

Im Ergebnis der archäologischen Grabungen 2007 - 09 wird das Bodendenkmal um konstituierende Bestandteile in unmittelbarer Umgebung der Petrikirche und des Friedhofes ergänzt, die einen inhaltlichen Zusammenhang mit dem bereits eingetragenen Bodendenkmal aufweisen. Das erweiterte Bodendenkmal hat die Bezeichnung: „*Petriplatz, mehrere Bauphasen*“

*der Petrikirche, Friedhof 13. Jahrhundert bis Neuzeit; auf der westlichen Seite des Petriplatzes: mittelalterliche Bodenschichten als Beleg für den Wandel vom Holz- zum Steinbau; Fundamente mittelalterlicher Schulgebäude sowie angrenzendes Straßenpflaster und Fundamente der Toreinfahrt; Fundamente eines mittelalterlichen Gebäudekellers mit partiellem Rollsteinpflaster, mittelalterlicher Ziegelbrunnen; auf der östlichen Seite des Petriplatzes: Fundamente des mittelalterlichen Cöllnischen Rathauses, Fundament der Ratswaage, Fundamente von frühneuzeitlichen Bürgerhäusern, Treppe des Kaufhauses Hertzog.“*

Im näheren Umfeld des Petriplatzes befinden sich zahlreiche weitere archäologische Fundstellen (mit den Ortsaktennummern: 59, 60, 61, 70, 74 I/II, 75, 76, 82 A/B, (85), 294, 714 I, 714 II, 717, 724 A – F, 1202 A/B, 1224 I, 1227, 1233, 1234, 1676, 1679, 1718, 1731, 1733, 1767). Aufgrund dieser Funde wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 vom Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin als archäologisches Verdachtsgebiet der Bodendenkmalpflege eingestuft. In sämtlichen bislang nicht unterkellerten oder durch Leitungstrassen tiefgründig gestörten Bereichen ist hier mit Bodendenkmälern zu rechnen, die gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) der Erhaltungs- und Dokumentationspflicht unterliegen. Es wird empfohlen, rechtzeitig die erforderlichen archäologischen Grabungen zur Sicherung, Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern mit den Bauherren vertraglich zu vereinbaren. Für den Bereich der Grundstücke Neumannsgasse 16-18, Breite Straße 10-20 und Scharrenstraße 10 wird empfohlen, vorgezogene archäologische Prospektionen durchzuführen, um den Erhaltungszustand der Bodendenkmäler prüfen zu können und ggf. Teile davon zu erhalten und in die Neubebauung zu integrieren. Das Landesdenkmalamt Berlin weist auf die gemäß § 3 Abs. 1 DSchGBln bestehende Anzeigepflicht für Bodendenkmale hin und empfiehlt, Baumaßnahmen und Bodeneingriffe dem Fachbereich Archäologische Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen (mindestens 14 Werkzeuge vor Baubeginn), damit die Fachbehörde rechtzeitig über ggf. erforderliche archäologische Erkundungen entscheiden kann.

#### *(e) Denkmale in der nahen Umgebung des Plangebietes*

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

- Jungfernbrücke,
  - Gertraudenbrücke
  - Mühlendamm Schleuse (Teile außerhalb des Plangebietes)
  - ehemaliges Staatsratsgebäude,
- sowie das Gartendenkmal
- Garten und Vorplatz des Staatsratsgebäudes.

### **I.3.3.4 Verkehr**

#### *(a) Öffentliche Verkehrsmittel*

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

#### *(b) Individualverkehr*

Der Straßenzug Mühlendamm - Gertraudenstraße ist Teil der Bundesstraße B1 und im Stadtentwicklungsplan Verkehr als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) ausgewiesen; eine Abstufung ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr beabsichtigt, dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Straße ist mit einer Gesamtbreite von 42 - 45 m, richtungsgetretenen Fahrbahnen, drei Fahrstreifen je Richtung, zusätzlichen Park- bzw. Bussonderstreifen und Abbiegespuren im Knotenbereich Breite Straße / Fischerinsel sehr großzügig dimensioniert. Die Kfz-Belastung liegt bei rund 67.000 Kfz/Werktag westlich und etwa

70.000 Kfz/Werhtag östlich des Knotens Breite Straße / Fischerinsel (Zählung 2009). Separate Radwege sind nicht vorhanden, die Radfahrer können jedoch die Busspur mitbenutzen.

Die Gehwege sind mit 6 - 7 m ausreichend breit, jedoch von der Umfeldqualität her unattraktiv. Im Westen steht die alte Gertraudenbrücke in voller Breite für den Fußgängerverkehr zur Verfügung. Lichtsignalgesteuerte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind am Knoten Breite Straße / Fischerinsel vorhanden. Die neue Gertraudenbrücke kann im Zuge des Uferweges unterquert werden (Treppen- und Rampenzugänge). Im Übrigen stellt der Straßenzug durch seine Breite und Verkehrsbelastung eine starke Barriere für den Fußgänger-Querverkehr dar.

Der Straßenzug (Französische Straße -) Breite Straße - Fischerinsel ist im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen. Seine verkehrliche Bedeutung beruht vor allem auf der Funktion als Ost-West-Verbindung durch die westliche Innenstadt (auch als Ausweichroute bei Sperrung Unter den Linden) und Anbindung der Luisenstadt jenseits der Fischerinsel. Die Kfz-Belastung lag 2009 bei knapp 9.200 Kfz/Werhtag. Die Fahrbahn der Breiten Straße weist nach dem 2009 abgeschlossenen Umbau eine Breite von 14,5 m (ein Fahrstreifen je Richtung, abmarkierte Radfahrstreifen, seitliche Parkstreifen) auf. Die Gehwege sind mit im Schnitt etwa 7 m (Nordostseite) und 5,5 m (Südwestseite) ausreichend breit, die verbleibende, etwa 28 m breite Restfläche bis zur Bestandsbebauung des früheren Bauministeriums wird für die Verkehrsfunktion nicht mehr benötigt.

Die übrigen Straßen im Plangebiet haben keine übergeordnete Verbindungsfunktion und sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

#### *(c) Ruhender Verkehr*

Im Plangebiet sind nur in sehr geringem Umfang Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden. Lediglich der Neubau des Hauses der Wirtschaft weist eine größere Tiefgarage auf. Zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße waren bis zum Beginn der archäologischen Grabungen 2007 zwei größere öffentlich zugängliche Parkplätze mit zusammen etwa 130 Stellplätzen vorhanden. Mit Ausnahme der Gertraudenstraße kann entlang der öffentlichen Straßenräume einseitig, in der Brüderstraße und der Breiten Straße beidseitig geparkt werden. Das gesamte Plangebiet ist Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone.

#### **I.3.3.5 Natur und Umwelt**

Die umweltbezogene Ausgangssituation im Plangebiet wird im Abschnitt II.3 dieser Begründung (Umweltbericht) ausführlich dargestellt.

#### **I.3.3.6 Technische Infrastruktur**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für den Umbau sämtlicher Straßen im Plangebiet sowie für die Neukonzeption des Straßenzuges Mühlendamm –Gertraudenstraße wurde der unterirdische Leitungsbestand detailliert erfasst. Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans I-218 ist danach insbesondere die starke Bündelung auch übergeordneter Leitungstrassen im nördlichen Gehwegbereich der Gertraudenstraße von Bedeutung. Die Überbauung von Teilflächen dieses Bereichs setzt die Umverlegung von Leitungen voraus.

#### **I.3.3.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Breite Straße 30 bis 37 und Brüderstraße 10 und 12 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der ehemaligen Parkplatzfläche zwischen Scharren- und Gertraudenstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Der Bund (Bundesfinanzverwaltung) ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße. Die Wohngrundstücke im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht sind im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Mitte sowie einer privaten Eigentümergemeinschaft. Weitere Grundstückseigentümer sind die Gemeinde St. Petri (Friedrichsgracht 53-55), der

Freistaat Sachsen (Brüderstraße 11-12) sowie der Deutsche Industrie- und Handelstag (Breite Straße 29).

### **I.3.4 Planerische Ausgangssituation**

#### **I.3.4.1 Zulässigkeit von Vorhaben**

Zurzeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch. Im Plangebiet fügen sich Kerngebietsnutzungen mit einer nahezu vollständigen Überbauung der Grundstücke in geschlossener Bauweise und einer Geschossflächenzahl von bis zu etwa 4,5 in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wurden dort auf dieser Rechtsgrundlage auch so genehmigt (Haus der Deutschen Wirtschaft, Neubaublock südlich der Gertraudenstraße). Die Planungsziele wie der Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, die Orientierung der Neubebauung in ihrer Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung am alten Stadtgrundriss sowie am denkmalgeschützten Gebäudebestand erfordern jedoch eine über die Regularien des § 34 Baugesetzbuch hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.

#### **I.3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne**

##### *(a) Bebauungsplan 1-14 (im Verfahren)*

Im Anschluss an die Mühlendammbücke schließt der Bebauungsplan 1-14 an den Bebauungsplan I-218 an. Der Bebauungsplan wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellt. Der Plan wurde im September/Oktober 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ziel der Planung des Bebauungsplans 1-14 ist der Rückbau überdimensionierter Straßenverkehrsflächen und die Wiederherstellung des Stadtgrundrisses im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel im Sinne des Planwerks Innenstadt. Es handelt sich hier um den zweiten Schlüsselbereich der kritischen Rekonstruktion im Raum des „Zukunftsprojekts historische Mitte“. Für die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 angrenzende Fläche des Mühlendamms sieht der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche vor.

##### *(b) Bebauungsplan I-58 (im Verfahren)*

Für den südöstlich an das Plangebiet anschließenden Bereich der Fischerinsel hat das Bezirksamt Mitte am 13.10.1998 beschlossen, den Bebauungsplan I-58 aufzustellen. Der von der Bezirksverordnetenversammlung bereits am 14.8.2000 beschlossene Plan konnte jedoch aufgrund von Überarbeitungserfordernissen nicht festgesetzt werden. Der Plan verfolgt das Ziel, die Fischerinsel in ihrer bestehenden baulichen Struktur zu sichern. Entlang der Gertraudenstraße soll nordöstlich der Einmündung der Straße „Fischerinsel“ eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

##### *(c) Bebauungsplan 1-2ab (im Verfahren)*

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

*(d) Festgesetzter Bebauungsplan I-207*

Im Südwesten schließt der rechtskräftige Bebauungsplan I-207 (festgesetzt am 3.7.2006, GVBl. S. 792) an den Bebauungsplan I-218 an. Der Bebauungsplan I-207 setzt die überwiegende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesregierung“ fest. Der südliche Bereich wird als Kerngebiet festgesetzt, die vorhandenen Straßen werden planungsrechtlich gesichert. Bezüglich der Bauweise orientieren sich die Festsetzungen am Bestand. Der Spreekanal wird als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

*(e) Bebauungsplan I-205 (im Verfahren)*

Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Block des ehemaligen Staatsratsgebäudes hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 26.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans I-205 beschlossen. Ziel der Planung war es zunächst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Auswärtigen Amtes zu schaffen. Aufgrund der inzwischen erfolgten anderweitigen Unterbringung des Auswärtigen Amtes und der noch nicht konkretisierten Planungsabsichten des jetzigen Nutzers ruht das Verfahren.

*(f) Bebauungsplan I-219 (im Verfahren)*

Nördlich des Schlossplatzes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-219 an das Plangebiet an. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans, der im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Humboldt-Forums sowie für Einrichtungen des Freiheits- und Einheitsdenkmals schaffen soll, wurde am 13.1.2009 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf I-219 wurde im Mai/Juni 2009 durchgeführt.

### **I.3.4.3 Landesplanung**

*(a) Landesentwicklungsprogramm*

Im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten landesplanerischen Ziele für Berlin-Brandenburg bestimmt. Für das Plangebiet kommen vor allem die folgenden Grundsätze zur Siedlungs- und zur Freiraum- und Verkehrsentwicklung zum Tragen:

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

*(b) Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg*

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

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

#### **I.3.4.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes zusammen mit den anschließenden Flächen des Staatsratsgebäudes und des Schloßplatzes als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) - dar. In Bebauungsplänen können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).

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

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

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

#### **I.3.4.5 Landschaftsprogramm**

Die im Landschaftsprogramm (LaPro) für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Abschnitt II.3 dieser Begründung (Umweltbericht) ausführlich dargestellt. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich und die daraus abgeleitete Notwendigkeit von kompensatorischen Maßnahmen

- des Immissionsschutzes,
- des Erhalts von Vegetationsflächen und der Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen,
- der Entwicklung von Freiflächen, Wegeverbindungen und begrünten Straßenräumen,
- der besseren Erschließung vorhandener Freiräume,
- der Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen sowie der Schaffung
- gemeinsam nutzbarer privater Freiräume.

#### **I.3.4.6 Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- u. Regierungsviertel“**

Das Plangebiet liegt im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Rechtsverordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346). Die Grenze der Entwicklungsmaßnahme folgt der südöstlichen Begrenzung des Straßenzuges Mühlendamm - Gertraudenstraße. Der nordöstlich der Brüderstraße gele-

gene Teil des Plangebiets liegt im Entwicklungsbereich E2 "Kronprinzenpalais / Spreeinsel / Molkenmarkt" der Entwicklungsmaßnahme, der zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht gelegene Baublock sowie die anschließenden Flächen bis zur heutigen südöstlichen Begrenzung der Gertraudenstraße sind als Anpassungsgebiet A2 "Wohn- und Gewerbeblock Sperlingsgasse / Brüderstraße / Gertraudenstraße / Friedrichsgracht" festgelegt.

Für den Entwicklungsbereich wurden in der Begründung zur o.g. Rechtsverordnung folgende Entwicklungsziele gemeinsam durch den Bund und das Land Berlin niedergelegt:

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

Gemäß § 166 BauGB hat die Gemeinde für Entwicklungsbereiche Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der vorgesehenen Entwicklung zu ergreifen.

Für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme hat der Senat am 21. März 1995 im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister gemäß § 4c Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl.S.2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S.140), die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung festgestellt.

#### **I.3.4.7 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt**

Das Abgeordnetenhaus hat am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) den vom Senat am 18. Mai 1999 beschlossenen Bericht über "Demokratische Verfahren für Gesamtplanung in der Berliner Innenstadt" – Planwerk Innenstadt – zur Kenntnis genommen. Der Senat hat den in diesem Bericht beschriebenen Stand des Planwerks Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossen. Das Planwerk Innenstadt ist somit als beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 strebt das Planwerk Innenstadt signifikante Verbesserungen der städtebaulichen Situation unter Erhalt der verkehrlichen Funktionsfähigkeit an. Im Einzelnen sieht das Planwerk Innenstadt in der beschlossenen Fassung folgende Ziele und Maßnahmen vor:

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

Als einer der Schwerpunkträume des Planwerks wurde die Planung für den Bereich Spittelmarkt – Gertraudenstraße und unabhängig davon für den Bereich Breite Straße – Brüderstraße durch städtebauliche Gutachten weiterentwickelt.

Am 11. Januar 2011 hat der Senat einen Bericht zum Planwerk Innere Stadt an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Das neue Planwerk schreibt die Ziele des Planwerks Innenstadt unter Berücksichtigung dieser zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen, aber auch der neuen

Ansätze für das „Zukunftsprojekt Historische Mitte“ mit dem Ziel der Rekonstruktion ausgewählter Orte und der Einbindung „archäologischer Fenster“ fort. In der Plandarstellung werden die Ziele für die Gertraudenstraße, die Breite Straße, den Petriplatz und die Bebauung der schmalen Baublöcke beiderseits dieses Platzes beibehalten. Im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird dagegen eine gegenüber dem Planwerk Innenstadt im Blockinnenbereich beiderseits einer internen Durchwegung ergänzte und verdichtete Bebauung dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil des im Planwerk ausgewiesenen „städtebaulichen Handlungsraums Historische Mitte“. Alt und Neu sollen hier authentisch nebeneinander stehen. Dazu sollen verschiedene Planungsstrategien beitragen, angefangen von der Inszenierung historischer Spuren und archäologischer Fenster, über die kritische Rekonstruktion bis hin zur direkten Anknüpfung an die Spuren der Stadtplanung des 20. Jahrhunderts, je nach ihren lokalen Entwicklungspotenzialen. Für das Areal um den Petriplatz soll dabei die Berücksichtigung archäologischer Spuren die entscheidende Rolle spielen.

Der Planungsprozess konzentriert sich auf fünf Adressen, von denen jede eine eigene Bedeutung für den Facettenreichtum der historischen Mitte hat. Im o.g. Senatsbeschluss heißt es dazu: „Entlang der Entwicklungsachse Spittelmarkt - Petriplatz - Klosterviertel soll die Innenstadt auf bisherigen Verkehrsflächen eine Renaissance erleben. Ziel ist es, originale Spuren zu bewahren und neue qualitätsvolle, urbane Lebenswelten zu schaffen. Angelehnt an den historischen Stadtgrundriss können Wohnquartiere in zeitgenössischer Architektur entstehen. Sie reihen sich künftig entlang einer Folge unverwechselbarer Orte mit hoher Aufenthaltsqualität. Große Bedeutung hat die Inszenierung archäologischer Zeugnisse. Historische Baufluchten, archäologische Funde und kirchliche Nutzungen werden in die Neugestaltung des Petriplatzes und die geplante Bebauung aufgenommen“.

### **I.3.4.8 Stadtentwicklungsplanung**

#### *(a) StEP Verkehr*

Der im Juli 2003 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt. Elemente dieser Strategie sind:

- die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes,
- die Dämpfung des Pkw-Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung,
- die räumliche Verlagerung eines zuträglichen Teils des Durchgangsverkehrs auf Tangential- und Ringstraßen.

In der Konsequenz wird der Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße im Planungskonzept 2015 nicht mehr als „großräumige“ Straßenverbindung, sondern als „besondere örtliche“ Straßenverbindung dargestellt und die Planung einer Straßenbahnverbindung Alexanderplatz – Kulturforum als eines von wenigen Neubauprojekten weiterhin aufrechterhalten. Die Breite Straße wird weiterhin als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen.

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

#### *(b) StEP Wohnen*

Der am 10. August 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung bis zum Jahr 2010 und dient als Orientierungsrahmen für private Investitionen und für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau. Eine seiner Leitlinien sieht vor, dass sich die Wohnungsbauförderung auf die prioritären Räume des Wohnungs-

neubaus und der Bestandsentwicklung konzentrieren die Bodenpolitik des Landes Berlin sich vorrangig auf die Entwicklung innerstädtischer und wasserbezogener Lagen ausrichten soll. Der westlich der Breiten Straße gelegene Teil des Plangebietes wird im Stadtentwicklungsplan als prioritärer Standort für Wohnbauvorhaben in einer Größenordnung ab 250 Wohnungen ausgewiesen, der Bereich östlich der Breiten Straße, der zurzeit keine Wohnnutzung aufweist, als Bestandsgebiet innerhalb eines prioritären Entwicklungsraumes.

*(c) Weitere Stadtentwicklungspläne*

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

### **I.3.4.9 Verkehrsplanungen**

*(a) U-Bahnlinie U 3*

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte U-Bahnlinie 3 vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt zum Potsdamer Platz und weiter in Richtung Wittenbergplatz liegt eine Trassierungsstudie vor. Danach werden das Haus der Deutschen Wirtschaft (Breite Straße 29) sowie die im Planwerk Innenstadt vorgesehenen Baufelder im Bereich Scharrenstraße / Breite Straße / Gertraudenstraße / Petriplatz in einer Tiefe von etwa 9 - 9,5 m (Abstand Tunneldecke – Geländeoberkante) unterfahren. Im Bereich Breite Straße – Brüderstraße ist ein Bahnhof vorgesehen, dessen Zugänge in den öffentlichen Straßenraum einzuordnen sind; ihre Lage kann derzeit noch nicht genau angegeben werden. Die Trasse würde überwiegend im Schildvortrieb hergestellt werden und ist grundsätzlich überbaubar. Ggf. sind jedoch bauliche Vorkehrungen bei der Gebäudegründung erforderlich (verstärkte Bodenplatte).

Eine Trassenfreihaltung ist – auch angesichts der bereits u.a. am Potsdamer Platz erbrachten erheblichen Vorleistungen – weiterhin erforderlich. Mit einer Realisierung dieser Planung vor dem Jahr 2030 ist jedoch nur dann zu rechnen, wenn der bauliche Zustand der Linie U2 eine Ersatztrasse erforderlich machen sollte.

*(b) Straßenbahnlinie Alexanderplatz - Kulturforum*

Für den Bau einer Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt und die Leipziger Straße zum Kulturforum liegt eine abgestimmte Vorplanung vor. Der Stadtentwicklungsplan Verkehr sieht eine Realisierung der Maßnahme bis 2015 vor. Innerhalb des Plangebietes ist eine Führung der Straßenbahn in Mittellage des Straßenzuges Mühlendamm – Gertraudenstraße vorgesehen, der im Südwesten auf die Lage der alten Gertraudenbrücke verschwenkt wird; dies setzt einen Brückenneubau voraus. Beiderseits des Knotens Breite Straße / Fischerinsel ist jeweils eine Richtungshaltestelle geplant. Für die Straßenbahnlinie soll ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan soll diese Planfeststellung nicht ersetzen, muss jedoch – u.a. bei der Festlegung der Breite der Straßenverkehrsflächen – die Straßenbahnplanung berücksichtigen.

*(c) Mühlendamm – Gertraudenstraße (Bundesstraße B 1)*

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen der Gertraudenstraße und des Mühlendamms sind Teile der Bundesstraße B 1 und gelten als gewidmete Flächen einer Bundesstraße im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes. Für den Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße liegt eine abgestimmte Vorplanung vor (Stand 6/2002), die 2 x 3 Fahrstreifen sowie eine Straßenbahn in Mittellage vorsieht. Die geplante neue Trassenführung liegt durchweg im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche und soll, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet, berücksichtigt werden. Die abgestimmte Planung sieht zudem vor, dass die Trasse vor der vorhandenen Schwimmhalle nach Norden etwa auf die Linie der vorhandenen alten Gertraudenbrücke

einschwenkt. Die Brücke müsste hierfür in verbreiteter Form neu errichtet werden. Über die Realisierung dieser Maßnahme, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-218 liegt, ist jedoch noch keine abschließende Entscheidung getroffen worden.

Die Breite des in der Vorplanung vorgesehenen Gesamtquerschnitts liegt im Bereich des Petriplatzes bei 44 m. Davon entfallen je 7 m auf die Seitenräume (Gehweg, Baumstreifen (teilweise), Radweg, Sicherheitsstreifen) und je 9 m auf die beiden Richtungsfahrbahnen. Im Mittelstreifen ist die Einordnung der geplanten Straßenbahntrasse vorgesehen, mit Richtungshaltestellen westlich und östlich des Knotens Breite Straße/ Fischerinsel. Der jeweiligen Richtungshaltestelle gegenüber wird im Bereich des Mittelstreifens eine Abbiegespur eingeordnet. Westlich der Einmündung der Breiten Straße soll der nördliche Gehweg abschnittsweise in einer mindestens 5,0 m breiten Arkadenzone geführt werden.

Um die nach dieser Planung nicht mehr benötigten gewidmeten Teilflächen der Bundesstraße anderweitig nutzen und die geplante Teilüberbauung mit Arkadierung realisieren zu können, ist eine Entlassung aus der fernstraßenrechtlichen Widmung der betreffenden gewidmeten Teilflächen der Bundesstraße erforderlich.

#### *(d) Breite Straße / Fischerinsel*

Der Straßenzug Breite Straße – Fischerinsel ist in dem bereits 1995 durch den Senat beschlossenen Fahrradrouten Hauptnetz als Abschnitt der Radialrouten RR9 und RR10 in Richtung Treptow-Köpenick und Neukölln vorgesehen.

Die Breite Straße wurde zwischen September 2007 und April 2009 umgebaut. Dabei wurden der nordöstliche Bord beibehalten, die Fahrbahnbreite auf 14,5 m verringert und beidseitig Radfahrstreifen markiert. Der südwestliche Gehweg erhielt eine Breite von 5,5 m, fahrbahnseitig wurde eine neue Baumreihe gepflanzt.

#### **I.3.4.10 Bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung**

Die vom Bezirk Mitte am 18.11.2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung stellt den Block zwischen Spree und Breite Straße als Gemeinbedarfsfläche und Kerngebiet, den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße als allgemeines Wohngebiet und den Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dar. Drei kleinere Blöcke nördlich der Gertraudenstraße sind – unter Aussparung des wiederherzustellenden Petriplatzes – als Kerngebiet dargestellt.

## II. Planinhalt

### II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet war in die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für den Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin“ einbezogen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen (2/1993) stand die Empfehlung, den Bereich zwischen Brüderstraße und Spreekanal schwerpunktmäßig für Wohn- und Mischnutzungen, den Bereich entlang der Gertraudenstraße für städtische Cityfunktionen und den Bereich zwischen Brüderstraße und Spree für kulturelle und wissenschaftliche Nutzungen zu entwickeln. Im Nutzungsstrukturkonzept ist eine Reduzierung der Breiten Straße und der Gertraudenstraße unter Gewinnung zusätzlicher Bauflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche an der Stelle des historischen Petri(kirch)platzes dargestellt.

Der Siegerentwurf des 1993/94 durchgeführten internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Spreeinsel“ (Bernd Niebuhr; Überarbeitung 1995) baute auf diesen Überlegungen auf. Abweichend schlug er eine Bebauung etwa in den äußeren Bemessungen der ehemaligen Petrikirche, eine Randbebauung auch entlang der Südseite der Gertraudenstraße sowie eine Aufspaltung des Verkehrs (einschließlich Straßenbahn) auf die alte und die südliche Teilbrücke der neuen Gertraudenbrücke vor.

1996 wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ein Entwurf des Planwerks Innenstadt vorgelegt. Dieser ging von einer deutlich stärkeren Einengung der Brüderstraße und auch der Gertraudenstraße und erstmals von einer Straßenführung allein über die alte Brücke aus. Im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße waren eine Randbebauung aus Wohnhäusern auf kleinen Parzellen sowie ein – inzwischen wieder aufgegebener – Schulstandort vorgesehen, im Blockinnenbereich eine öffentliche Grünfläche. Der Grundriss der Petrikirche wurde auf der zwischen neuen Baufeldern verbleibenden Platzfläche freigestellt.

Der intensiv diskutierte Plan wurde in den folgenden Jahren auch unter Beteiligung der Öffentlichkeit überarbeitet, wobei Teilbereiche unter Prüfung von Planungsalternativen vertiefend betrachtet wurden. Innerhalb des Plangebietes ergaben sich dadurch nur geringfügige Änderungen. Diese betrafen insbesondere die Straßenraumaufteilung der Gertraudenstraße, in die künftig eine Straßenbahntrasse integriert werden soll. Das überarbeitete Planwerk wurde am 18.5.1999 durch den Berliner Senat beschlossen.

Für den Korridor Spittelmarkt – Gertraudenstraße wurde das Planwerk in einem städtebaulichen Gutachten (2001) weiter vertieft. Darin wurden insbesondere die im Planwerk beiderseits der Straße vorgesehenen neuen Baufelder im Hinblick auf ihre genaue Ausformung und Gestaltung weiterentwickelt und Überlegungen zur Finanzierung und zum Zeitrahmen der Realisierung angestellt. Etwa zeitgleich wurde ein Vorentwurf für den Umbau des Straßenkorridors unter Einordnung der Straßenbahn erarbeitet und abgestimmt; Zwischenergebnisse dieses Entwurfsprozesses wurden in das Gutachten übernommen. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt innerhalb des Plangebietes geringfügige Abweichungen vom beschlossenen Planwerk, die insbesondere durch die weitere Ausarbeitung der Straßenplanung bedingt sind, sowie Präzisierungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Bebauung und der Abgrenzung der Baufelder.

Nach Abschluss des Gutachtens wurden Investorenauswahlverfahren für die beiden im Planwerk vorgeschlagenen neuen Baufelder zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Testentwürfe führten zu einer weiteren Klärung der Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung der relativ beengten Grundstücke und zu den möglichen Nutzungen in diesem Bereich. Im Rahmen eines Gutachtens wurde weiterhin die Funktion und Gestaltung der Straßenräume rund um den geplanten Petriplatz untersucht, um die hier erforderlichen Straßenbreiten zu bestimmen.

Aufgrund bedeutender Funde, die bei archäologischen Grabungen im Bereich des Petriplatzes in den Jahren 2007 bis 2009 freigelegt wurden, ist die Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzeption für den Bereich zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße nach der ersten Auslegung des Bebauungsplans grundlegend geändert worden. Das südwestlich des Petriplatzes vorgesehene Baufeld wurde erweitert, um die Grundmauern und sonstige Zeugnisse einer hier gefundenen mittelalterlichen Lateinschule in die Bebauung integrieren und der Öffentlichkeit in Form eines Besucherzentrums für archäologische Funde zugänglich machen zu können. Der Petriplatz selbst soll jetzt als Stadtplatz mit erlebbaren archäologischen Bezügen gestaltet werden. Eine Wiederaufnahme der religiösen Nutzung durch die Marien-Petrigemeinde wird diskutiert, ist aber noch nicht so weit konkretisiert, dass dazu bereits planungsrechtliche Festlegungen erfolgen können.

Da die Fundamente der verschiedenen früheren Bauwerke der St.-Petri-Kirche freigelegt und zugänglich gemacht werden sollen und darüber hinaus auch die Errichtung eines Besucherzentrums an der südwestlichen Platzkante vorgesehen ist, wird auf eine bisher an dieser Stelle vorgesehene Straßenverbindung zwischen Scharren- und Gertraudenstraße verzichtet. Die Planung sieht nunmehr nur noch eine an der nordöstlichen Platzseite verlaufende Straßenverbindung vor, die in beiden Richtungen befahrbar sein soll.

Für den Block zwischen Breite Straße, Scharrenstrasse, Brüderstraße und Neumannsgasse (sowie für die nördlich angrenzenden Flächen des „Staatsratsgartens“) wurde 2001 ein städtebauliches Gutachten zur Neubebauung mit innerstädtischen Wohnformen erarbeitet. In der Vorzugsvariante wurde die Idee eines Blockparks zugunsten eines beidseitig von dreigeschossigen Stadthäusern gesäumten inneren Wohnweges aufgegeben. Am Blockrand sah das Konzept in Ergänzung zum denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Hertzog eine fünfgeschossige Bebauung vor, die in den Erdgeschossen auch Nicht-Wohnnutzungen wie Läden, Gaststätten und Büros aufnehmen sollte.

Inzwischen wurde deutlich, dass die in der Vorzugsvariante vorgeschlagene Bebauungskonzeption mit Stadthäusern entlang eines Wohnweges zwischen Neumannsgasse und Scharrenstraße in dieser Form nicht umgesetzt werden kann, da große Teile der vorhandenen Bebauung an der Brüderstraße und der Neumannsgasse weiterhin von der derzeit ansässigen Bundesbehörde benötigt werden und die vorgesehene geringe bauliche Dichte (im Vergleich zur bisherigen Kerngebietsnutzung) nicht den Zielen einer flächensparenden und an der historischen Struktur und Dichte orientierten Entwicklung im Kernbereich der Innenstadt entsprach und eine Umsetzung der Planung und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands wirtschaftlich nicht ermöglichen würde. Deshalb wurde im Jahr 2008 ein erneutes Entwurfsverfahren unter Beteiligung von vier Architekturbüros zur künftigen Bebauung dieses Blocks durchgeführt.

Als wichtige Vorgaben wurden hierbei unter anderem eine öffentliche Durchwegung, eine verdichtete, an der vorhandenen historischen Bebauung angelehnte Bauweise sowie eine aus Wohnen und kerngebietstypischen Einrichtungen zusammengesetzte Nutzungsmischung formuliert. Die in diesem Verfahren entwickelte Vorzugslösung sieht eine Gliederung des Blocks in drei „Teilblöcke“ vor, die sich um einen blockinternen Fußgängerbereich mit Ausgängen zum Petriplatz, zur Breiten Straße und zur Neumannsgasse gruppieren, mit einem hohen Anteil an Wohnungen im ruhigeren Blockinnenbereich und einer Mischung von Wohnen und Gewerbe an den Blockrändern, insbesondere mit Läden, Restaurants und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschosszonen. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Hertzog soll und die weiter durch den Bund genutzten Gebäudeteile an der Ecke Brüderstraße / Neumannsgasse können in diesem Konzept erhalten bleiben. Die Ergebnisse des Architektenverfahrens wurden in das am 11. Januar 2011 durch den Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt übernommen und sind jetzt Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich.

## II.2 Intentionen des Planes

### II.2.1 Planungsziele

Im Zusammenhang mit der angestrebten Re-Urbanisierung der Berliner Mitte stellt das Plangebiet mit dem Straßenkorridor Gertraudenstraße – Mühlendamm ein wichtiges stadträumliches Bindeglied zwischen der Friedrichstadt, den historischen Kernen der Doppelstadt Berlin-Cölln, dem zukünftigen Humboldtforum auf der Spreeinsel, der Weltkulturerbestätte Museumsinsel sowie mit den Bereichen um den Alexanderplatz dar. Ziel der Planung ist es, diesen Straßenkorridor – unter Berücksichtigung der verkehrlichen und funktionalen Nutzungsanforderungen – wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße mit einer innenstadttypischen Randbebauung zu entwickeln, die sich an historischen Blockstrukturen und Gebäudehöhen orientiert. Dabei sollen verloren gegangene Bezüge des einzigartigen historischen Stadtgrundrisses aufgenommen werden.

Mit der Bereitstellung von Neubauf Flächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers soll dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert werden. Die Lagegunst des Gebietes, insbesondere seine Erschließung durch den öffentlichen Personenverkehr, soll für die Realisierung einer innenstadttypischen baulichen Dichte ausgenutzt werden. Außerdem soll der Bereich als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt und die Belange der tertiären Wirtschaft, der Hauptstadtfunktion und des Tourismus sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen besonders gefördert werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel für die historischen Stadträume um Breite Straße, Brüderstraße und Petriplatz ist die Belebung des öffentlichen Raumes durch die Schaffung attraktiver Durchwegungen und Platzsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität und, soweit möglich, differenzierten Nutzungsbereichen sowie öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen.

Nördlich des Straßenzugs Gertraudenstraße – Mühlendamm soll zwischen Breite Straße und Spree die zentrumstypische, verdichtete Nutzung durch die Festsetzung der Kerngebietsfläche MK<sub>5</sub> sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Bibliothek, Landesarchiv“ gesichert werden. Westlich der Breiten Straße sollen auf einer früheren Parkplatzfläche in den Kerngebieten MK<sub>3</sub> und MK<sub>4</sub> zwei zusätzliche Baukörper ermöglicht werden, die – zusammen mit dem Neubau des Hauses der Wirtschaft im Kerngebiet MK<sub>5</sub> – den Stadtraum komplettieren und die beiden Seiten der Hauptverkehrsstraße zueinander in Beziehung setzen.

Zwischen den neuen Baufeldern südöstlich der Scharrenstraße soll an der Stelle des alten Petri(kirch)platzes ein durch Gebäude eingefasster Stadtplatz entstehen. Dieser Stadtplatz (Petriplatz) ist als öffentlicher Raum konzipiert, dem neben der Aufenthaltsfunktion für Anwohner und Besucher eine wichtige bodendenkmalpflegerische Funktion zukommt. Im Zuge der 2007 bis 2009 durchgeführten archäologischen Grabungen wurden hier Grundmauern mehrerer Kirchengebäude aus verschiedenen Zeitepochen freigelegt, die seit dem 13. Jahrhundert an dieser Stelle errichtet wurden (siehe I.3.1 und I.3.3.3(d)). Die freigelegten Grundmauern sollen der Öffentlichkeit als Zeugnisse der frühen Siedlungsgeschichte Alt-Cöllns gezeigt und zugänglich gemacht werden. Über die konkrete Gestaltung des Platzes wird nach Abschluss der Grabungsarbeiten auf der Grundlage eines besonderen Verfahrens entschieden werden.

Die südwestlich des Petriplatzes vorhandenen Grundmauern einer mittelalterlichen Lateinschule, die ebenfalls im Zuge der archäologischen Grabungsarbeiten freigelegt wurden, sollen erhalten und in die hier geplante Bebauung integriert werden. Vorgesehen ist eine Ausstellungseinrichtung zur Präsentation archäologischer Funde in den unteren Geschossen der Platzrandbebauung. Westlich soll sich eine kleinteiligere Bebauung anschließen, die sich in

ihrer Höhenentwicklung an den denkmalgeschützten Gebäuden südwestlich der Kleinen Gertraudenstraße orientiert.

Die auf der gegenüberliegenden Seite des Petriplatzes geplante Bebauung definiert zum einen die nordöstliche Platzkante, zum anderen den Kreuzungsbereich Gertraudenstraße/ Breite Straße/ Fischerinsel und bildet hier – unter Bezugnahme auf das ehemalige Cöllnische Rathaus und die Cöllnische Ratswaage – zugleich einen Blickpunkt für den Kreuzungsbereich. Das Vortreten des Gebäudes gegenüber der heutigen Bauflucht der Breiten Straße nimmt Bezug auf den inzwischen erfolgten Rückbau dieser Straße. Die neue Bauflucht setzt sich im Norden bis zum Schloßplatz fort, um im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung Platz zu schaffen für eine Erweiterung der privaten Hochschule im früheren Staatsratsgebäude (außerhalb des Plangebietes) und für eine Neubebauung des Baublocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern. Dabei soll in diesem räumlich erheblich erweiterten Block im Mischgebiet ein großer Flächenanteil für innerstädtische Wohnnutzungen gesichert werden, während für die verbleibenden Büronutzungen des Bundes ein Kerngebiet (MK<sub>6</sub>) festgesetzt wird.

Westlich der Brüderstraße im Block zwischen Friedrichsgracht, Sperlingsgasse, Brüderstraße und Scharrenstraße wird im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes angestrebt. Planungsziel ist der Erhalt als innerstädtisches Wohnquartier in einem allgemeinen Wohngebiet sowie die Sicherung angemessener Nutzungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Bebauung im nördlichen Abschnitt der Brüderstraße durch Festsetzung eines Kerngebietes (MK<sub>1</sub>).

## **II.3 Umweltbericht**

### **II.3.1 Einleitung**

#### **II.3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt im historischen Siedlungskern von Alt-Cölln, im Süden des Bezirks Mitte. Es grenzt im Norden an den Schloßplatz sowie an das Gelände des ehemaligen Staatsratsgebäudes mit seiner Parkanlage an. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die Bebauung entlang der Breiten Straße bis zur Spree, im Westen die Wohnbebauung bis zum Spreekanal. Zum Geltungsbereich gehören ferner die bisher überwiegend für Stellplätze genutzten Flächen nördlich des Straßenzuges Mühlendamm – Gertraudenstraße.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Gertraudenstraße und der Breiten Straße. Entsprechend dem Konzept des Planwerks Innenstadt sollen die Parkplätze nordwestlich der Gertraudenstraße teilweise wieder überbaut, teilweise für die Anlage eines Stadtplatzes genutzt werden. Der Straßenraum der Gertraudenstraße wird durch die Neubauten beiderseits des künftigen Petriplatzes baulich eingefasst. Ein Rückbau der Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da die Planung die Fläche für eine Straßenbahntrasse in Mittellage vorhalten muss, jedoch soll der nördliche Gehweg abschnittsweise in der Arkadenzonen einer Neubebauung geführt werden. Die neuen Baublöcke sollen Teile der in diesem Bereich ausgegrabenen baulichen Überreste von Alt-Cölln integrieren und neben kerngebietstypischen Nutzungen eine Ausstellung archäologischer Funde aufnehmen. Die Gestaltung des Petriplatzes soll die Funktion eines „archäologischen Fensters“ mit Aufenthaltsqualitäten eines Stadtplatzes verbinden.

Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße soll in ihrer Dimension reduziert werden. Der derzeit überwiegend mit Verwaltungsgebäuden der 70er Jahre überbaute Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße wird um die dadurch gewonnenen Flächen erweitert und für eine innenstadtypische Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens entwickelt. In dem Block westlich der Brüderstraße sollen die vorhandenen Nutzungen – überwiegend

Wohnen – gesichert werden, ebenso östlich der Breiten Straße die Einrichtungen des übergeordneten Gemeinbedarfs und der Wirtschaft.

Entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (s. Abschn. I.3.4.6) wird im Plangebiet u.a. die Unterbringung parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen, die Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen, die Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, mit privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft angestrebt. Die ökologische Struktur des Gebietes und die Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen sollen verbessert, die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebietes gesichert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungskonzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Kerngebiets-Bandes entlang der Gertraudenstraße zwischen dem Haus der Deutschen Wirtschaft an der Mühlendammbrücke und dem Denkmalensemble an der alten Gertraudenbrücke, unter Einbeziehung der beiderseits des künftigen Petriplatzes neu entstehenden vollständig überbaubaren Baublöcke, mit differenzierten Höhenfestsetzungen,
- Festsetzung des in Richtung Breite Straße vergrößerten Baublocks östlich der Brüderstraße als Mischgebiet sowie einer untergeordneten Teilfläche an der Brüderstraße/ Ecke Neumannsgasse als Kerngebiet, mit einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung und einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung entlang einer blockinternen Durchwegung, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen ist.
- Festsetzung der Wohngrundstücke im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht als allgemeines Wohngebiet unter Erhaltung des unverbauten Blockinnenbereichs entsprechend dem Bestand,
- Sicherung der öffentlichen Hochschul-, Bibliotheks- und Archivnutzungen der Grundstücke Schloßplatz 7 / Breite Straße 30 - 37 als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung, unter Verzicht auf differenzierte Regelungen zum Maß der Nutzung und zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen für den denkmalgeschützten Gebäudebestand,
- Ausweisung der Grundstücke Brüderstraße 10-13 mit ihrer denkmalgeschützten Bebauung als Kerngebiet, um hier weiterhin innenstadtypische Nicht-Wohnnutzungen (u.a. Landesvertretung) zu ermöglichen,
- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße durch Verschiebung der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie um etwa 27,5 m (Gesamtbreite auf Höhe des Hauses der Deutschen Wirtschaft: 29,3 m),
- Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße im Abschnitt zwischen Breiter Straße und Kleiner Gertraudenstraße durch Festsetzung einer neuen nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie, mit einer Gesamtbreite von 44,0 m auf Höhe des Petriplatzes bzw. 39,75 m im Bereich der anschließenden Neubauf Flächen (hier weist der Bebauungsplan Flächen in einer Arkadenzone aus, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind.).
- Festsetzung einer rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Fläche des Petriplatzes zwischen Scharren- und Gertraudenstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz“,
- Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche an der nordöstlichen Schmalseite des Petriplatzes (Planstraße) zur Verbindung von Scharrenstraße und Gertraudenstraße.
- Verlängerung der Scharrenstraße bis zur Breiten Straße,

- Festsetzung der geringfügig verbreiterten Kleinen Gertraudenstraße und der Straße Friedrichsgracht als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bzw. „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- bestandsorientierte Festsetzung der Straßenverkehrsflächen von Mühlendamm, Brüderstraße, Sperlings- und Neumannsgasse sowie Friedrichsgracht.

### **II.3.1.2 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Umsetzung**

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

#### *(a) Baugesetzbuch*

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte intensive Nutzung des zentralstädtisch gelegenen, durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Plangebietes als Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Verringerung der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße gewährleisten den geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr.23a Baugesetzbuch kann festgesetzt werden, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Die textliche Festsetzung Nr. 16, der zufolge im Plangebiet nur die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen zugelassen ist, setzt zugleich die Anforderungen aus der Ausweisung des Areals als Vorranggebiet für Luftreinhaltung im Flächennutzungsplan Berlin um.

In § 2a des Baugesetzbuches wird bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auch die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

#### *(b) Bundesnaturschutzgesetz*

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Mit der am 1. März 2010 in Kraft getretenen neuen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die bisherige o. g. (a. F.) rahmenrechtliche Zielbestimmung in eine unmittelbar geltende Vorschrift umgewandelt und weiterentwickelt. Zugleich wurde die Zielbestimmung durch die Übernahme des bisherigen Grundsatzkataloges des § 2 BNatSchG (a. F.) neu ausgerichtet. Für die Abwägung im Bebauungsplan ergaben sich aber keine neuen Belange.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. - soweit dies nicht möglich ist -, auszugleichen (§§ 13 bis 18 BNatSchG). Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

*(c) Bundes-Bodenschutzgesetz*

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundesbodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte intensive Nutzung des zentralstädtisch gelegenen, durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Plangebietes sowie die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigen das Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden. Eine durchgreifende Verbesserung der anthropogen stark überformten Bodensituation ist in Abwägung mit anderen Zielen des Bebauungsplans nicht möglich.

*(d) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen*

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen: Können die Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Im Zusammenhang mit dem Umbau von Verkehrswegen ist die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) anzuwenden, die die Überschreitung bestimmter Immissionsgrenzwerte für Bestandsgebäude in Abhängigkeit zur jeweiligen Baugebietskategorie ausschließen soll bzw. bei Überschreitungen die Durchführung Lärm mindernder Maßnahmen vorschreibt.

Die für das Plangebiet relevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Tab. 1: Orientierungs- und Grenzwerte zum Lärmschutz

	Tagwerte		Nachtwerte	
	DIN 18005	16. BImSchV	DIN 18005	16. BImSchV
MK <sup>1</sup>	65 dB (A)	64 dB (A)	55 dB (A)	54 dB (A)
MI	60 dB (A)	64 dB (A)	50 dB (A)	54 dB (A)
WA	55 dB (A)	59 dB (A)	45 dB (A)	49 dB (A)

<sup>1</sup> Die DIN 18005 stellt Kerngebiete den Gewerbegebieten gleich, die 16. BImSchV dagegen den Mischgebieten.

Ergänzend zu den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzenden Maßnahmen zum Lärmschutz wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 15 sichergestellt, dass Wohnungen entlang der Gertraudenstraße und der Breiten Straße jeweils über mindestens einen Raum verfügen, der von diesen stark lärmbelasteten Straßen abgewandt ist, um die Möglichkeit einer ungestörten Nachtruhe zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 22. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und anderen Luftschadstoffen sowie für Schwebestaub (PM10) enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen. Die in der 22. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte gelten seit dem 01.01.2005 (PM10) bzw. nach einer Übergangsfrist ab dem 01.01.2010. In der Übergangsphase gelten „Toleranzmargen“, die für jeden Schadstoff einen in jährlichen Stufen abnehmenden Wert darstellen, um den der Immissionsgrenzwert innerhalb der festgesetzten Fristen überschritten werden darf. Für genehmigungsbedürftige Anlagen formuliert die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 30. Juli 2002 ergänzende Anforderungen.

Im Interesse der Luftreinhaltung wird im Plangebiet nur die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 16).

#### (e) Denkmalschutzgesetz Berlin

Nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24. April 1995 sind Denkmale zu erhalten, zu schützen und so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild prägend ist, darf nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Anforderungen, indem er Denkmalbereiche, Baudenkmale und ein Bodendenkmal nachrichtlich übernimmt, durch die Festsetzung von Kerngebieten, Mischgebieten, allgemeinem Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche für die verschiedenen Denkmale jeweils geeignete Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und die Lage und Höhenentwicklung der in der Umgebung der Denkmale neu geplanten Bebauung so festsetzt, dass wesentliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

#### (f) Landschaftsprogramm

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) teilsäumlich konkretisiert und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Für das Plangebiet beinhalten die Teilpläne des Landschaftsprogramms folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Im Programmplan *Naturhaushalt / Umweltschutz* werden für die bebauten Flächen im Plangebiet die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt. Das Plangebiet ist Teil des *Vorranggebiets Luftreinhaltung* mit den Anforderungen: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

- Im Programmplan *Biotop- und Artenschutz* ist das Plangebiet als Innenstadtbereich dargestellt, mit den Zielen und Maßnahmen: Erhalt der Freiflächen sowie Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung), Kompensation von baulichen Verdichtungen sowie Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.
- Im Programmplan *Landschaftsbild* werden für den historischen Siedlungskern folgende Ziele und Maßnahmen benannt: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von historischen Straßen und Plätzen, Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern, Schaffung hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.
- Im Programmplan *Erholung und Freiflächen* zielt die Kategorie „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“, in die das Plangebiet eingeordnet wird, auf folgende Maßnahmen: Erschließung von Freiflächen, Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, Entwicklung von Wegeverbindungen sowie von Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung. Die Wohnquartiere entlang der Friedrichsgracht und auf der Fischerinsel sind nach dem Programmplan mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt. Im öffentlichen und privaten Raum sollen die Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten sowie die Erschließung der vorhandenen Freiräume und Infrastrukturf lächen verbessert werden. Weitere Maßnahmen sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, die Verbesserung der Flächenaneignung und der Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume, die Schaffung von Mietergärten sowie die Entwicklung von Blockkonzepten.

Aufgrund der zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlichen hohen Bebauungsdichte, die auch mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Boden begründet ist, können die oben genannten Ziele des Landschaftsprogramms durch den Bebauungsplan nur eingeschränkt verfolgt werden. Berücksichtigt werden insbesondere die Ziele der Wiederherstellung von historischen Straßen und Plätzen (Breite Straße, Scharrenstraße, Kleine Gertraudenstraße) sowie der Begrünung von Wand- und Dachflächen (textliche Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18). Für die Straße Fischergracht und die Kleine Gertraudenstraße wird durch Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sichergestellt. Die auf der Grundlage des Bebauungsplans erarbeiteten Straßenplanungen sehen durchweg Straßenbaumpflanzungen sowie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität vor.

#### *(g) Baumschutzverordnung*

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. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

#### *(h) Stellplatzobergrenzenverordnung*

Der durch neue gewerbliche Nutzungen hervorgerufene zusätzliche Kfz-Verkehr wird durch die vorgesehene Stellplatzobergrenzenverordnung begrenzt, die auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden wäre. Durch die Beschränkung der privaten Stellplätze auf 50% der in den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (EAR) zu den Anlagen des Ruhenden Verkehrs angegebenen Werte würde auch die Zunahme der Luft- und Lärmbelastungen begrenzt, die durch den Kfz-Verkehr im Zusammenhang mit zusätzlich ermöglichten Nutzungen entstehen können.

## II.3.2 Umweltbezogene Ausgangssituation

### II.3.2.1 Schutzgut Mensch

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

#### (a) Lärmbelastung

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

Am Mühlendamm (Haus der Deutschen Wirtschaft) bestehen bei Lärmpegeln von tags 74 dB(A) und nachts 66 dB(A) die höchsten Lärmbelastungen im Plangebiet. Für die Randbebauung Gertraudenstraße 10-12 (MK<sub>2.2</sub>) werden tags 68 dB(A) und nachts 61 dB(A) berechnet. Aufgrund des größeren Abstandes zur Gertraudenstraße ist für die Bebauung an der Scharrenstraße von geringen Lärmimmissionen auszugehen. So belaufen sich die Lärmpegel für die Wohnbebauung westlich der Brüderstraße tags auf 63 dB(A) und nachts auf 56 dB(A). Für die Gebäude östlich der Brüderstraße werden jeweils um 1 dB(A) höhere Werte berechnet. In der Breiten Straße liegen die Lärmbelastungen für die nordöstlich angrenzende Bebauung aufgrund des geringeren Fahrbahnabstandes mit tags 69 dB(A) und nachts 62 dB(A) deutlich über den Werten für die südwestliche Randbebauung (65/58 dB(A)).

Im Umkreis von 100 m zum lichtsignalgeregelten Knoten Breite Straße/ Fischerinsel/ Gertraudenstraße sind um bis zu 3 dB(A) höhere Lärmpegel anzusetzen.

Die strategischen Lärmkarten des Umweltatlases (Ausgabe 2008) bestätigen diese Werte.

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

#### (b) Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen

Im Plangebiet gibt es keine nutzbaren öffentlichen Freiflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha. Auch siedlungsnahen Grünflächen mit einer Mindestgröße von 10 ha stehen in einer Entfernung von maximal 1.000 m nicht zur Verfügung. Die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz befinden sich nördlich des Spittelmarktes sowie auf der Fischerinsel. Die Außenanlagen um die Hochhäuser haben u.a. wegen der Stellplätze nur eine geringe Freiraumqualität. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Garten des früheren Staatsratsgebäudes ist nicht öffentlich zugänglich. Der einzige wohngenutzte Block im Plangebiet weist einen großzügigen begrüntem und abgeschirmten Blockinnenbereich auf. Im Übrigen nehmen die Promenaden und Grünflächen entlang der Spree und des Spreekanaals Teilfunktionen von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wahr.

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

### II.3.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### (a) Lage und Freiraumstruktur

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

#### (b) Biotoptypen und Baumbestand

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

Der Straßenraum der Breiten Straße weist drei Reihen von überwiegend älteren Platanen auf. Eine Baumreihe aus relativ jungen (15 bis 25 Jahre) Platanen, Ahornbäumen und Robnien sowie verschiedene Ziersträucher umgaben den Parkplatz südwestlich der Kreuzung Brüderstraße/ Scharrenstraße; für Leitungsarbeiten und zur Durchführung von archäologischen Grabungen wurde dieser Bestand, mit Ausnahme von drei größeren Platanen, inzwischen beseitigt; die Vitalität der verbliebenen Bäume ist gut.

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

#### (c) Fauna

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

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

**Bewertung:** Die isolierten städtischen Biotoptypen im Plangebiet weisen einen niedrigen bis sehr niedrigen Biotopwert auf. Dies resultiert aus dem sehr hohen Hemerobie-Grad, dem unterdurchschnittlichen Vorkommen gefährdeter Arten, dem hohen Anteil solcher Biotoptypen im Stadtgebiet, der geringen Artenvielfalt, der relativ geringen Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften der Biotope durch autochthone Besiedlung und der ungünstigen Lagebeziehung zu Biotopen mit Komplementärbiotopen. Die mit Bäumen bestandenen

Zierrasen- und Strauchflächen des Innenhofs erfüllen in begrenztem Umfang Habitatfunktionen. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind erheblichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt und können ihre Funktion als Lebensraum selbst für Ubiquisten nur noch eingeschränkt erfüllen. Sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben die versiegelten Flächen sowie die Gebäude.

### II.3.2.3 Schutzgüter Boden und Wasser

#### (a) Geologie und Böden

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

Im Plangebiet findet sich eine „dichte Innenstadt-Bebauung auf Aufschüttungen“ (Umweltatlas 1998, Bodengesellschaften). Da es sich um einen der ältesten Siedlungsbereiche Berlins handelt, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorkommen. Die wenigen unversiegelten Böden sind Rohböden, die vermutlich aus umgelagerten natürlichen oder technogenen Substraten wie Sand, Geschiebemergel, Schlacke und Bauschutt bestehen. Bei den Stadtböden des Plangebietes steht die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung, Verkehr usw. im Vordergrund.

Die Flächenbilanz zeigt, dass 2005 rund 93 % der Fläche des Plangebiets vollständig versiegelt waren (ohne die Wasserfläche der Spree); Teilflächen im Bereich des Petriplatzes wurden seitdem für die Durchführung von archäologischen Grabungen entsiegelt.

Der Boden hat Archivfunktion für das im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin eingetragene Bodendenkmal Petriplatz. Weitere Bodendenkmale im Bereich Schloßplatz grenzen nördlich an das Plangebiet an.

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

#### (b) Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen

Da im Laufe der Besiedlung Berlins ehemals vorhandene Feuchtgebiete trockengelegt wurden, sind Aufschüttungen unbekannter Art anzunehmen. Wegen Kriegsschäden auf dem gesamten Areal ist zudem mit Schadstoffen im Boden durch Brand- und Trümmerschutt sowie kriegsbedingter Freisetzung von Schadstoffen (z.B. aus Lagerräumen) zu rechnen. Die historische Recherche hat im Gebiet fast flächendeckend Gewerbebetriebe mit bodenverunreinigender Relevanz ergeben. Teile des Plangebiets zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße sind im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter den Nummern 15280, 15303 und 15724 als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Die Fläche mit der Nummer 15303, für die der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vorlag, sowie die Fläche 15280 wurden im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen saniert. Die Fläche 15724 ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut, der Altlastenverdacht ist nicht so konkret, dass die Möglichkeit einer Flächennutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich in Frage gestellt werden müsste, oder dass von einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen auszugehen ist und deshalb eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich wäre.

### (c) Wasserhaushalt

Die Karte der „Versickerung aus Niederschlägen ohne Berücksichtigung der Versiegelung“ (Umweltatlas, Ausgabe 2003) zeigt eine theoretische Grundwasserneubildungsrate im Bereich Breite Straße / Scharrenstraße von 200 bis 250 mm im Jahr (etwa 50 % der jährlichen Niederschlagsmenge), südöstlich der Gertraudenstraße und nordöstlich der Breiten Straße von 150 bis 200 mm im Jahr auf (rund 25 % des Gesamtjahresniederschlags). Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildungsrate faktisch jedoch äußerst gering.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei etwa 4 m, im Bereich des Innenhofs zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht noch etwas darunter.

Bewertung: Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Substanzen in der Deckschicht und des hoch anstehenden Grundwassers besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen.

## II.3.2.4 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

### (a) Klima

Großräumig betrachtet ordnet der Umweltatlas die gesamte Berliner Innenstadt mit Ausnahme einiger großer Freiflächen stadtklimatisch der „Zone 4, hohe Veränderung“ zu; kennzeichnend ist eine hohe Schwülegefährdung und eine geringe nächtliche Abkühlung. Kleinräumiger betrachtet ist das Plangebiet trotz des hohen Versiegelungsgrades durch eine nur moderate Überwärmung und eine ausreichende Durchlüftung gekennzeichnet und gehört damit nicht zu den Belastungsgebieten; hier macht sich der Einfluss der nahe gelegenen Wasserflächen sowie der Freifläche des Staatsratsgartens bemerkbar. Wegen der begrenzten Reichweite dieser Entlastungswirkungen werden in den „Planungshinweisen Stadtklima“ des digitalen Umweltatlas weitere Maßnahmen zur Entlastung des Innenstadtklimas gefordert. Im Hinblick auf die stadtklimatische Situation besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen durch Vergrößerung des Anteils bebauter Flächen; auf eine Verbesserung der Durchlüftung sowie Erhöhung des Vegetationsanteils sollte hingewirkt werden.

### (b) Lufthygiene

Die Belastung durch Luftschadstoffe ist im Plangebiet aufgrund der Lage im Zentrum Berlins sehr hoch, dies gilt insbesondere in den verkehrsnahen Bereichen. Die lufthygienische Situation im Stadtgebiet ist dabei Ergebnis der Überlagerung der Immissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie durch überregionalen Ferntransport. Die im Ballungsraum Berlin problematische Belastung mit Feinstaub (PM10) ist dabei in Hauptverkehrsstraßen etwa zur Hälfte auf den überregionalen Ferntransport zurückzuführen; jeweils ein Viertel sind dem lokalen Straßenverkehr und sonstigen Verursachern innerhalb des Stadtgebietes zuzuschreiben (u.a. Industrie und Heizwerke, Wohnungsheizungen, Bau-tätigkeiten und regionaler Straßenverkehr).

Die Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen lässt sich unter Berücksichtigung der Messergebnisse des Berliner Luftgüthenetzes für die (dem Plangebiet nächstgelegene) Messstation Brückenstraße 6 wie folgt beschreiben:

- Dem mehrjährigen Trend folgend sind die PM10-Immissionen insgesamt gesunken. Während der Jahresmittelwert für das Jahr 2006 noch bei 36 µg/m<sup>3</sup> lag, wurden in den Jahren 2008 und 2009 Werte von 24 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. Auch die Anzahl der Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m<sup>3</sup> lag in diesen beiden Jahren mit 10 bzw. 14 deutlich unter den Werten von 2006 (36 Tage). Der Grenzwert liegt bei 35 Tagen.
- Beim Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) hat sich die Immissionssituation auf einen relativ konstanten Wert eingependelt. In den Jahren 2007 und 2008 betrug der Wert 27 µg/m<sup>3</sup>. 2005 und 2006 betrug die entsprechenden Werte 26 bzw. 30 µg/m<sup>3</sup>. Eine Überschreitung des

Stundenmittelwertes von über 200 µg/m<sup>3</sup> wurde an der Station Brückenstraße in den letzten Jahren nicht registriert. Seit 2010 liegt der Grenzwert bei 18 Überschreitungen.

- Die Benzol-Immissionen in Berlin sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Trotz steigender Verkehrsdichte wirken sich hier die Zunahme des Anteils von Fahrzeugen mit Dreiwegekatalysatoren und die Verringerung des Benzolgehalts im Benzin positiv aus. Der ab 2010 geltende Immissionsgrenzwert für Benzol von 5 µg/m<sup>3</sup> wurde im Jahr 2008 an der Messstelle Brückenstraße 6 (1,6 µg/m<sup>3</sup>) und an den anderen Messstationen in Berlin nicht überschritten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm wird die Schadstoffbelastung hier noch über den oben dargelegten Messergebnissen liegen. Für den Mühlendamm, wo die Rahmenbedingungen denen in der Gertraudenstraße sehr ähnlich sind, haben Berechnungen, die für den angrenzenden Bebauungsplanentwurf 1-14B durchgeführt wurden (Lufthygienische Gutachten zum Bebauungsplan 1-14B Molkenmarkt / Kloosterviertel, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. F. Dröschner, Tübingen, Juni 2006) ergeben, dass die Grenzwerte für NO<sub>2</sub> und Benzol mit einer Sicherheitsmarge, der Grenzwert für PM<sub>10</sub> knapp eingehalten wird. Da nach der Straßenverkehrszählung von 2009 seitdem das Verkehrsaufkommen zurückgegangen ist, und nach den Ergebnissen der Gesamtverkehrsprognose 2025 voraussichtlich weiter zurückgehen wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation nicht verschlechtert.

Bewertung: Da es sich bei dem Plangebiet klimaökologisch um einen Bereich handelt, der aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils gegenüber Freilandverhältnissen stark verändert ist, hat es bezüglich der Schutzgüter Klima und Lufthygiene eher eine belastende, als eine entlastende Funktion.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Verlauf des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm ist die im Innenstadtgebiet ohnehin hohe Belastung mit Luftschadstoffen hier besonders hoch. Betroffen hiervon sind neben den Verkehrsteilnehmern, hier insbesondere Fußgänger und Radfahrer, auch die im Plangebiet oder angrenzend wohnenden und arbeitenden Menschen. Darüber hinaus wirkt sich die hohe Schadstoffbelastung auch auf die vorhandene Flora und Fauna aus.

### II.3.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört zum ältesten Teil von Berlin. Das bis zum 14. Jahrhundert entstandene städtische Gefüge blieb im Stadtgrundriss bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts bestehen. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der Städtebau der Nachkriegszeit haben diese städtebauliche Struktur jedoch bis zur Unkenntlichkeit verändert. Die überdimensionierten Straßenträume der Breiten Straße und der Gertraudenstraße, die großen Stellplatzanlagen sowie der teilweise schlechte bauliche Zustand beeinträchtigen das Stadtbild, das durch die Trasse der Gertraudenstraße dominiert wird. Ein natürliches Landschaftsbild ist infolge der vollständig anthropogenen Überformung des Gebietes auch in Ansätzen nicht erkennbar.

Bereiche mit hoher Bedeutung für das Ortsbild sind der Denkmalsbereich am Spreekanal mit der alten Gertraudenbrücke sowie die Brüderstraße und der Block zwischen Breite Straße und Spree mit Resten der historischen Bebauung. Stark beeinträchtigte Bereiche sind die Gertraudenstraße sowie die westliche Breite Straße. Im Norden des Plangebiets fehlt ein Übergang zum angrenzenden Staatsratsgarten.

Bewertung: Das Plangebiet verfügt auf Grund seiner historischen Entwicklung, seiner Lage im Kern der Innenstadt sowie der noch vorhandenen historischen Bausubstanz über große Potenziale für die Entwicklung einer eigenständigen städtebaulichen Identität. Im heutigen Zustand wird das Ortsbild im Plangebiet seiner Lage und Bedeutung jedoch nicht gerecht.

### II.3.2.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Altbauten sind als Baudenkmale oder als Bestandteile von Denkmalbereichen (Ensembles) in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Als Baudenkmale stehen folgende Objekte / Gebäude unter Schutz ( s..I.3.3.3 ):

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

Weiterhin befindet sich im Plangebiet das in das öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin eingetragene Bodendenkmal Petriplatz (s. Abschn. I. 3.3.3 (d)). Aufgrund zahlreicher weiterer archäologischer Funde im näheren Umfeld des Petriplatzes wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 vom Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin als archäologisches Verdachtsgebiet der Bodendenkmalpflege eingestuft.

### II.3.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

#### II.3.3.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

##### (a) Auswirkungen durch Verkehrslärm

Zur Beurteilung der künftigen Lärmbelastungen im Plangebiet muss einerseits die allgemeine Verkehrsentwicklung bei Umsetzung der verkehrsplanerischen Ziele für die Innenstadt, andererseits die Ermöglichung neuer Wohn-, Misch- und Kerngebiete und damit die Zunahme der Anzahl betroffener Personen in die Prüfung einbezogen werden. Die Berücksichtigung der Straßenbahnplanung erfolgt im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.

In der Gertraudenstraße gehen die im Rahmen der Erarbeitung des Planwerks Innenstadt durchgeführten Berechnungen (GRI mbH, 1999; Imelmann, 2002) von einer (durch die Straßenverkehrszählung 2009 und die Gesamtverkehrsprognose Berlin Brandenburg 2025 bestätigten) allgemeinen Abnahme des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt und insbesondere im Straßenzug Gertraudenstraße-Mühlendamm aus, wie sie auch der Konzeption des Stadtentwicklungsplans Verkehr entspricht, andererseits von einem geringfügigen Heranrücken der Fahrbahn an die auf der nördlichen Straßenseite vorhandene Bebauung. Beides ist nicht Folge des Bebauungsplans, jedoch bei der Prüfung der Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Für das Gebäude Gertraudenstraße 10 - 12 zwischen Kleiner Gertraudenstraße und Friedrichsgracht ergibt sich unter diesen Annahmen mit tagsüber 74 und nachts 66 dB(A) eine erhebliche Überschreitung des Beurteilungspegels für Kerngebiete nach der 16. BImSchV; die vorhandene Wohnbebauung in der Scharrenstraße wird durch das im Bebau-

ungsplan ermöglichte Bauvorhaben am Petriplatz in Teilbereichen besser abgeschirmt, am zukünftigen Petriplatz würde die Belastung an den Fassaden der Wohnbebauung (bei geringfügig heranrückender Fahrbahnführung) jedoch weiterhin bei tagsüber 64 und nachts 57 dB(A) liegen.

Zwischen Brüderstraße und Breite Straße hat der Bebauungsplan das Ziel, die vorhandene Bürobebauung durch eine Wohn- und Gewerbenutzung im Rahmen eines Mischgebietes zu ersetzen, die bis auf 5,5 m an die Fahrbahn der Breiten Straße „heranrückt“. Analog zum Ist-Zustand auf der gegenüberliegenden nordöstlichen Straßenseite ist hier auch bei voraussichtlich abnehmender Verkehrsdichte auf gesamter Länge tagsüber eine Lärmbelastung von knapp 70 dB(A) an den Fassaden der Randbebauung zu erwarten. Der Blockinnenbereich wird dagegen durch die geschlossene Randbebauung gut abgeschirmt.

Beiderseits des Petriplatzes ermöglicht der Bebauungsplan neue Baufelder für Kerngebietsnutzungen, die zur Gertraudenstraße hin – analog zum Gebäude Gertraudenstraße 10-12 – tagsüber einer Lärmbelastung von etwa 74 und nachts 66 dB(A) ausgesetzt sein werden. Auch der Petriplatz selbst ist entsprechend belastet. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Geräusentwicklung durch den Verkehr auf der Planstraße am nordöstlichen Platzrand gegenüber der Lärmbelastung durch die Gertraudenstraße zu vernachlässigen ist, so dass diesbezüglich auf eine Berechnung der Beurteilungspegel verzichtet wurde.

Nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens (Imelmann, 2002) führen die Auswirkungen der geplanten Straßenbahntrasse nicht zu zusätzlichen Betroffenheiten, da der Gesamtpegel fast ausschließlich durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs bestimmt wird. Im Rahmen der notwendigen Planfeststellung wird diese Aussage zu aktualisieren sein.

Bei Nichtdurchführung dieser Planungen ist nach den vorliegenden Status-quo-Prognosen allenfalls mit einer geringfügigen Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Der Bebauungsplan I-218 ist ein wichtiger Baustein der Planungen für die Innenstadt insgesamt (u.a. um den Molkenmarkt und den Spittelmarkt), ohne die eine Reduzierung des Ost-West-Verkehrs in dem prognostizierten Ausmaß voraussichtlich nicht eintreten würde. Damit wäre von einer deutlich höheren Lärmbelastung auch im Plangebiet auszugehen, als nach Durchführung dieser Planungen. Die Gesamtzahl der vom Verkehrslärm beeinträchtigten Personen, insbesondere der betroffenen Wohnbevölkerung würde etwa die gleiche sein, da bei Verzicht auf die Neubebauung die Anzahl der Einwohner im allgemeinen Trend geringfügig abnehmen, die der Arbeitsplätze durch Beseitigung von Leerständen allenfalls geringfügig zunehmen würde, gleichzeitig jedoch die Abschirmung vorhandener Wohn- und Arbeitsstätten durch die neuen Baukörper entfallen würde.

Im Vergleich zu einem Fortbestand der bisherigen Büronutzung wird sich durch die Neuplanung eines Mischgebietes entlang der Breiten Straße das Kfz-Verkehrsaufkommen wahrscheinlich nicht spürbar erhöhen; die Anzahl der durch die Emissionen des Verkehrs betroffenen Menschen in diesem Bereich wird dagegen deutlich zunehmen. Da die hier entstehenden Wohnungen jedoch auch nach Südwesten auf den wenig belasteten Blockinnenbereich ausgerichtet werden können und dies – wenigstens für einen Raum jeder Wohnung – durch die textliche Festsetzung Nr. 16 auch sichergestellt wird, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch hier eingehalten werden.

#### *(b) Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen*

Überschlägig ermittelt, wird die Zahl der Einwohner im Plangebiet bei Realisierung der neuen Wohn- und Mischgebiete um etwa 260 Personen zunehmen. Nach dem gängigen quantitativen Richtwerten (Deutscher Städtetag: 6 m<sup>2</sup> wohnungsnah, 7 m<sup>2</sup> siedlungsnah Grünflächen je Einwohner) ergibt sich daraus ein Zusatzbedarf von 1.600 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen. Unter Berücksichtigung einer Bestandsbevölkerung von etwa 600 Bewohnern werden wohnungs- und siedlungsnah Grünflächen für rund 850 Personen benötigt. Daraus ergibt sich für die wohnungsnahen Grünflächen ein Gesamtbedarf von 5.200 m<sup>2</sup>. Dem steht im Plangebiet auch künftig kein Angebot gegenüber. Auf die unzureichende Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.

In begrenztem Umfang kann die Naherholungsfunktion jedoch durch die Ausgestaltung des vor Beginn der Planung ausschließlich als Parkplatz genutzten Petriplatzes als Stadtplatz - und der Uferstraße am Spreekanal als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich übernommen werden. Außerdem sollen im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße neue öffentlich zugängliche Fußgängerflächen entstehen, die aufgrund ihrer vom Straßenlärm abgeschirmten Lage als gestaltete Aufenthaltsbereiche auch der Erholung dienen können. Private Angebote können im Bereich des weiträumigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebietes eingeordnet werden, dort ggf. auf dem zu begrünenden Dach eines zulässigen ersten Vollgeschosses.

Im Übrigen muss die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte und ohne Querung von verkehrsreichen Straßen erreichbare, neu gestaltete Freifläche mit Kinderspielplatz nördlich des Spittelmarktes sowie auf die im Südosten und Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich anschließenden Grünflächen und Uferwege am Rand der Fischerinsel. Fußläufig erreichbar sind außerdem der Lustgarten und der Köllnische Park sowie die Grünflächen auf dem Marx-Engels-Forum, deren besondere Bedeutung als innerstädtischer Grünraum und Ausgleich für die systematische Nachverdichtung der umliegenden Stadtquartiere im Planwerk Innenstadt und im Planwerk Innere Stadt hervorgehoben wird.

Insgesamt wird damit eine angesichts der Lage im Kernbereich der Innenstadt und der – in der Innenstadt üblichen - sehr hohen Dichte (siehe hierzu Abschnitte II.4.4.3-II.4.4.7) noch akzeptable Ausstattung mit wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten erreicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Verbesserung der Naherholungsangebote eintreten, wie sie bei Durchführung der Planung – wenn auch in sehr begrenztem Umfang – immerhin möglich wird. Andererseits werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit hoher Dichte gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung etwa 260 zusätzliche Einwohner von den fortbestehenden Defiziten der Freiflächenversorgung betroffen.

### **II.3.3.2 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans führen bei voller Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten zu keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem 2005 ermittelten Bestand an versiegelten Flächen. Aus der Flächenbilanz zum Versiegelungsgrad (s. folgende Seite) wird deutlich, dass sich der Umfang der versiegelten Straßenverkehrsflächen zwar erheblich reduziert, diese Reduzierung jedoch durch die zusätzlich überbaubaren Flächen fast vollständig wieder ausgeglichen wird. Mit der Aufgabe des Parkplatzes an der Scharrenstraße ist das dortige Straßenbegleitgrün entfallen, das in der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2005 noch als unversiegelte Fläche in die Bilanz einging.

Der Verlust an begrünten Flächen kann jedoch im Bereich des neu anzulegenden Stadtplatzes, für den ein 50prozentiger Grünanteil angenommen wird, fast vollständig ausgeglichen werden. Auch bezüglich der unversiegelten Flächen in den Blockinnenbereichen ergeben sich nur geringfügige Änderungen. Während auf der einen Seite beim Baublock westlich der Brüderstraße davon ausgegangen werden kann, dass sich der Anteil der unversiegelten Flächen aufgrund der geringfügig erweiterten Baufenster leicht reduziert, wird für den derzeit noch vollständig versiegelten Block östlich der Brüderstraße aufgrund der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein geringer Zuwachs an unversiegelter Fläche angenommen.

Insgesamt nimmt der Umfang der unversiegelten Flächen im Plangebiet um 260 m<sup>2</sup> zu. Im Verhältnis zur Größe des Plangebiets fällt dieser Zuwachs jedoch kaum ins Gewicht.

Tab. 2: Flächenbilanz im Bestand und bei Durchführung der Planung

	Bestand 2005	Planung 2009
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>40.620 m<sup>2</sup></b>	<b>34.170 m<sup>2</sup></b>
befestigte Verkehrsfläche	37.550 m <sup>2</sup>	33.180 m <sup>2</sup>
befestigte Parkplatz- bzw. Stadtplatzfläche	3.070 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude- und Erschließungsflächen in den Blöcken</b>	<b>41.110 m<sup>2</sup></b>	<b>47.070 m<sup>2</sup></b>
zwischen Spree u. Breite Straße (Gemeinbedarf u. MK <sub>5</sub> )	19.360 m <sup>2</sup>	19.360 m <sup>2</sup>
zwischen Breite Straße und Brüderstraße (MI <sub>1+2</sub> u. MK <sub>6</sub> )	10.600 m <sup>2</sup>	13.670 m <sup>2</sup>
zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht (WA u. MK <sub>1</sub> )	10.060 m <sup>2</sup>	10.290 m <sup>2</sup>
zwischen Kleine Gertraudenstr. u. Friedrichsgracht (MK <sub>2</sub> )	1.090 m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>
südwestlich des Petriplatzes (MK <sub>3</sub> )	0 m <sup>2</sup>	1.410 m <sup>2</sup>
nordöstlich des Petriplatzes (MK <sub>4</sub> )	0 m <sup>2</sup>	1.480 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte Flächen insgesamt</b>	<b>81.730 m<sup>2</sup></b>	<b>81.470 m<sup>2</sup></b>
Begrünte Flächen in den Baublöcken	5.150 m <sup>2</sup>	5.580 m <sup>2</sup>
Abstandsgrün, unbefestigter Teil des Stadtplatzes (50 %)	1.160 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
<b>Unversiegelte Flächen insgesamt</b>	<b>6.310 m<sup>2</sup></b>	<b>6.570 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasserfläche, Brückenbauwerke und Kaimauern</b>	<b>19.280 m<sup>2</sup></b>	<b>19.280 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche des Plangebietes insgesamt</b>	<b>107.320 m<sup>2</sup></b>	<b>107.320 m<sup>2</sup></b>

Die Erweiterung der Bebauung in den bisherigen Straßenraum der Breiten Straße setzt die Beseitigung von 22 Platanen voraus, von denen 19 unter die Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung fallen. Nachhaltige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt der im Plangebiet vorkommenden Pflanzen- und Tierarten sind dadurch nicht zu erwarten, zumal eine entsprechende Anzahl von Straßenbäumen im Plangebiet nachgepflanzt werden soll (s. Abschn. II.3.4.5).

Wie bei der Beschreibung der Ausgangssituation für das Schutzgut dargelegt, sind als besonders geschützte Arten u.a. die Europäischen Vogelarten zu betrachten. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG, der die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbietet, und im Zusammenhang damit gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des Satzes 1, kann bei Durchführung der Baumfällungen in Zeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Selbst wenn durch die Baumaßnahmen eine gesamte Lebensstätte (Revier) zerstört werden sollte, kann von einem Weiterbestehen der ökologischen Funktion ausgegangen werden, da sich in der näheren Umgebung des Plangebietes, z.B. im Bereich der Fischerinsel, ähnlich strukturierte Biotope finden. Aus diesen Gründen ist auch keine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden könnte, zu befürchten.

Gesondert zu betrachten ist das mögliche Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet, die zu den streng geschützten Arten gehören. Hier kommen insbesondere die seit längerem leer stehenden Gebäude im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße in Betracht. Vor baulichen Veränderungen (Abriss, Sanierung) sind die betroffenen Baulichkeiten auf Lebensstätten Gebäude nutzender, besonders oder streng geschützter Arten zu untersuchen. Falls geschützte Arten gefunden werden, bedürfen Abweichungen vom Zugriffsverbot einer Befreiung. Maßnahmen an Vegetationsbeständen sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der durch den Bebauungsplan ermöglichte (bescheidene) Gewinn an unversiegelten Flächen nicht realisiert. Der vorhandene Straßenbaumbestand bliebe zwar in vollem Umfang erhalten, bei vollständiger Realisierung der im öffentlichen Straßenraum möglichen Ersatzpflanzungen ist die Planung in dieser Hinsicht jedoch wirkungsneutral.

### **II.3.3.3 Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt**

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die versiegelte Fläche im Plangebiet um 260 m<sup>2</sup> verringern, der Versiegelungsgrad im Plangebiet würde damit nur unwesentlich abnehmen. Die damit verbundene Erhöhung des Versickerungsvermögens und der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des geringen Flächenumfanges für den Naturhaushalt kaum von Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich gegenüber den durch den Bebauungsplan verursachten Auswirkungen bezüglich der Versiegelung keine Veränderungen.

### **II.3.3.4 Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene**

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Veränderung des Versiegelungsgrades ist zu geringfügig, um eine fühlbare Veränderung der klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet zu bewirken.

Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Belastung durch Luftschadstoffe wird sich durch die bei Umsetzung des Verkehrskonzeptes für die Innenstadt auch im Straßenzug Mühlendamm - Gertraudenstraße und in der Breiten Straße zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens eine geringere Belastungsstärke ergeben, die jedoch auf einen vergrößerten Kreis betroffener Personen im Plangebiet einwirken wird. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung (s. II.4.9.3) wird in - wenngleich geringem Umfang - zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen beitragen. Durch die planungsbedingte Fällung von Straßenbäumen geht deren Staub filternde Wirkung verloren; sie kann erst innerhalb eines längeren Zeitraumes durch die vorgesehenen Neupflanzungen ersetzt werden.

Zur Frage einer möglichen Anreicherung von Luftschadstoffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Arkadenzonen ist folgendes festzustellen: Die Berechnungen der Luftschadstoffimmissionen an Straßen werden für Immissionspunkte nahe dem Straßenrand in 1,50 m Höhe über Gelände durchgeführt. Die Beurteilungspunkte liegen also dichter an der Emissionsquelle als die Bereiche unter den Kolonnaden. Bei freier Ausbreitung der Schadstoffe wären die Konzentrationen unter den Kolonnaden in jedem Fall niedriger. Da die offenen Kolonnaden zusätzliche Turbulenzen erzeugen, bildet sich vor den Öffnungsflächen 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 (mindestens seitlich) offenes System darstellen, das – je nach Windrichtung – von unterschiedlichen Seiten angeströmt und durchströmt wird, ist aufgrund von physikalischen Gesetzmäßigkeiten eine Anreicherung von Schadstoffen nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die im Bestand geringe Leistungsfähigkeit der Flächen im Plangebiet für das Schutzgut Klima und Lufthygiene unverändert, die Belastung mit Luftschadstoffen würde der allgemeinen Entwicklung im Stadtgebiet folgen.

### **II.3.3.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine entsprechende Aufwertung des Ortsbildes nicht erreicht.

### **II.3.3.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter**

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale und Denkmalensembles zu erwarten. Die Baudenkmale und Denkmalbereiche im Plangebiet werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Wirkung und Aussagekraft nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr in einen hinsichtlich der Straßenbreiten der historischen Situation wieder angenäherten Kontext gestellt. So können die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite der Breiten Straße und entlang der Kleinen Gertraudenstraße wieder ein unmittelbares „Gegenüber“ erhalten und maßstäblich eingebunden werden. Die Festsetzungen für die Baufelder rund um den Petriplatz nehmen die Traufhöhe der umliegenden Gebäude auf. Von besonderer Bedeutung ist hier das ehemalige Kaufhaus Hertzog, das als Maßstabsgeber für seine Umgebung dient. Die Gestaltung der an dieses Denkmal anschließenden Neubebauung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung des Denkmalgesetzes (Umgebungsschutz) denkmalverträglich geregelt werden.

Die Bodendenkmale im Bereich des Petriplatzes, die nach Ausdehnung und Inhalt durch die 2007-2009 durchgeführten Grabungen näher bestimmt werden konnten, liegen überwiegend im Bereich der Platzfläche, wo sie teilweise sichtbar gemacht werden sollen, und der umgebenden Straßen. Die bekannten Bodendenkmale im Bereich der Baufelder (Lateinschule, Cöllnisches Rathaus) werden in ihren wesentlichen Teilen in die Neubebauung integriert und der Öffentlichkeit in Form einer Ausstellung archäologischer Grabungsfunde (historisches Besucherzentrum) zugänglich gemacht. Für die Teile der Grundmauern der ehemaligen Lateinschule, die im künftigen Baufeld MK<sub>3,3</sub> liegen, sowie für archäologisch bedeutsame Funde im Bereich des Baufeldes MK<sub>4</sub> kann deren Erhaltung bei der Vergabe der Grundstücke durch das Land Berlin entsprechend den Anforderungen des Landesdenkmalamtes auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes vertraglich gesichert werden. Elemente, die im Bereich der Baufelder nicht erhalten werden können, werden im Zusammenhang mit den in den Jahren 2007-2009 durchgeführten flächendeckenden Grabungen wissenschaftlich dokumentiert. Der Umgang mit weiteren Bodendenkmalen, die im Zuge der Bebauung, insbesondere entlang der Breiten Straße ggf. noch entdeckt werden, ist im Übrigen durch das Denkmalgesetz geregelt.

### **II.3.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

## **II.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **II.3.4.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 und § 14 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren. Dabei ist zunächst zu ermitteln, ob ein Eingriffstatbestand im Sinne des Naturschutzrechts (§ 14 BNatSchG) vorliegt, so dass über Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Es bedarf somit zunächst der Prüfung, ob die Umsetzung des Bebauungsplans die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Für den Bebauungsplan I-218 trifft dies nicht zu:

Unter Punkt II 3.3 dieses Umweltberichtes wurden die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt und das Stadtbild schutzgutbezogen ermittelt und bewert-

tet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter sowohl gegenüber der Bestandssituation als auch gegenüber der (unter Zugrundelegung der Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB) zu erwartenden Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung durchweg keine Verschlechterung und in einigen Fällen eine – wenn auch meist sehr geringe – Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt wird. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in den Baumbestand ist nach den Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Ausgleich erfordern.

#### **II.3.4.2 Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung**

Aufgrund der stadträumlichen Situation kommen Maßnahmen im Straßenraum zur Lärminderung nicht in Frage. Um dennoch sicherzustellen, dass jede im Plangebiet neu errichtete Wohnung zum Schlafen geeignete Wohnräume hat, die von den Straßen abgewandt und zur ruhigeren Seite hin ausgerichtet sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Wohnungen an der Gertraudenstraße und der Breiten Straße, die starken Lärmbelastungen ausgesetzt sind, mindestens einen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit von dieser Straße abgewandten Fenstern aufweisen müssen.

Weitere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz, z.B. Lärmschutzfenster und schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeiten von Aufenthaltsräumen, die ausschließlich zur Straße hin orientiert sind, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Anwendung der DIN 4109 getroffen werden. Soweit für das jeweilige Bauvorhaben kein schalltechnisches Gutachten erarbeitet wird, können die in der Berliner Lärmkarte für die Breite Straße sowie für den Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm enthaltenen Lärmpegel (siehe II.3.2.1) als Ausgangswerte für die Berechnung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile herangezogen werden. Auf eine Festsetzung erforderlicher Schalldämmmaße für Außenbauteile im Bebauungsplan kann aufgrund der Anwendung der DIN 4109 als technische Baubestimmung verzichtet werden.

#### **II.3.4.3 Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe**

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

#### **II.3.4.4 Dach- und Fassadenbegrünung**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung entlang des blockinternen Fußgängerbereichs und trägt damit zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und der Biotopfunktion bei. Darüber hinaus kann hierdurch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (Aufwertung der Wohn- bzw. Arbeitsplatzsituation) sowohl in den eingeschossig überbaubaren Hofinnenbereichen des Mischgebiets als auch innerhalb des vorgesehenen Fußgängerbereiches geleistet werden.

#### **II.3.4.5 Baumpflanzungen**

Bei Umsetzung sämtlicher Planungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, wird die Fällung von 22 Bäumen in dem Teil des Mischgebietes, der bisher Verkehrsfläche der Breiten Straße war, erforderlich. Nach der Berliner Baumschutzverordnung sind als Ausgleich etwa 70 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 12/14 cm erforderlich.

Über die Ersatzpflanzungen bzw. über eine zu leistende Ausgleichsabgabe für die im Zusammenhang mit privaten Vorhaben zu beseitigenden Bäume wird im Rahmen des Verfahrens nach Baumschutzverordnung zu entscheiden sein. Dafür ist § 6 (6) der Baumschutzverordnung maßgebend. Wenn auf den Grundstücken keine Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können, wird i.d.R. eine Ausgleichsabgabe zu entrichten sein, die zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden ist.

Für das Plangebiet kann nach derzeitigem Planungsstand davon ausgegangen werden, dass im öffentlichen Straßenraum etwa 65 Bäume angepflanzt werden. So sind im Zuge der Umgestaltung der Breiten Straße 22, der Kleinen Gertraudenstraße 3 und der Friedrichsgracht 2 neue Bäume gepflanzt worden. In der Ausführungsplanung für die Brüderstraße, die Sperlingsgasse und die Neumannsgasse sind insgesamt 28 Baumpflanzungen vorgesehen. Über die Pflanzung von Bäumen auf dem Petriplatz und in der blockinternen Fußgängerpassage ist noch nicht entschieden, mindestens 10 weitere Baumpflanzungen erscheinen dort möglich und sinnvoll. Diese Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, die Umsetzung kann im Rahmen der anstehenden Straßenbaumaßnahmen gewährleistet werden. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

### **II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Erarbeitung des Planwerks Innenstadt sowie in vertiefenden Gutachten dazu wurden verschiedene Varianten für die stadträumliche Integration der Straßenräume der Breiten Straße und der Gertraudenstraße entwickelt (siehe auch II.1). Unter der Prämisse des Rückbaus überdimensionierter Verkehrsflächen wurde dabei als anderweitige Planungsmöglichkeit eine Variante diskutiert, die an der Stelle des Petriplatzes einen weiteren Baublock im Sinne einer durchgängigen räumlichen Fassung der Gertraudenstraße vorsah. Das Verwerfen dieser Planungsalternative und die Aufnahme des Petriplatzes in die Fassung des Planwerks Innenstadt zum Senatsbeschluss vom 18.05.1999 ist unter Umweltaspekten positiv zu bewerten. Darüber hinaus stellt die Freihaltung der Platzfläche von Bebauung eine bessere Belichtung und Besonnung der an den Platz angrenzenden vorhandenen und geplanten Gebäude sicher, als dies im Falle einer Bebauung der Fall gewesen wäre. Dem steht für den Fall einer Bebauung der Platzfläche eine bessere Lärmabschirmung für die Wohnbebauung an der Scharrenstraße gegenüber.

Das im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung von 2005 verfolgte Planungsziel, wonach der Petriplatz als öffentliche Grünanlage gesichert werden sollte, ist inzwischen nicht mehr Gegenstand der Planung. Grund hierfür sind die zahlreichen archäologischen Funde, die hier entdeckt wurden und die nun in die Gestaltung des Platzes integriert werden sollen; der Grünanteil an der Platzfläche wird sich dadurch voraussichtlich verringern. Unter Umwelt- und Erholungsaspekten stellt diese Lösung daher eine ungünstigere Planungsvariante dar, die in der Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes jedoch hingenommen wird.

Eine 1997/98 diskutierte Planungsvariante sah anstelle der Erweiterung des Baublocks südwestlich der Breiten Straße noch die Beibehaltung der vorhandenen Blockstruktur in Verbindung mit einer vorgelagerten bandartigen Bebauung entlang des verschmälerten Straßenraumes vor. Unter Umweltaspekten bot diese anderweitige Planungsmöglichkeit keine erkennbaren Vorzüge gegenüber der Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans. Zwar hätte unter Umständen eine der beiden auf der Südwestseite der Breiten Straße vorhandenen Baumreihen erhalten werden können, im Gegenzug hätten die Platzverhältnisse jedoch die jetzt vorgesehene Pflanzung einer neuen Baumreihe entlang der Fahrbahn ausgeschlossen.

Für den Baublock zwischen Brüderstraße und Breite Straße sah das Planwerk Innenstadt in der Fassung des Senatsbeschlusses vom 18.05.1999 eine größere blockinterne Freifläche vor. Diese war auch Gegenstand des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgestellte Weiterentwicklung der Planungen für diesen Baublock sah eine blockinterne Wohnstraße vor, die beidseitig von Stadthäusern mit privaten Gärten gesäumt werden sollte. Unter Umweltaspekten sind diese Planungsalternativen wegen der geringeren Bebauung und Versiegelung sowie der besseren Grün- und Freiflächenversorgung der Bevölkerung günstiger zu bewerten als die jetzige Konzeption des Bebauungsplans. In der Abwägung mit den Zielen, das innerstädtische Wohnungsangebot zu erhöhen, durch eine stärker verdichtete Bebauung die Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet insgesamt zu verringern und eine auch unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten realistische Umsetzung der Planungen zu gewährleisten, wird dieser Konzeption dennoch der Vorzug gegeben. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass bei einer geringeren baulichen Dichte die Umsetzung der Planungsziele insgesamt in Frage gestanden hätte und ein Fortbestand der gegenwärtigen Situation unter städtebaulichen wie auch unter Umweltgesichtspunkten nachteilig wäre.

Das Planwerk Innenstadt in der Fassung von 1999 sah im Sinne der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses auch eine an die Mühlendammbücke angelagerte Bebauung vor. Der Verzicht auf diese Überbauung der Wasserflächen im Bebauungsplan I-218 ist unter Umweltaspekten positiv zu bewerten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einigen Bürgern angeregt, die zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße gelegenen Parkplätze zu erhalten und auch die Breite Straße in ihren Dimensionen nicht zu verändern. Diese von der Beibehaltung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation ausgehende „Nullvariante“ ist aufgrund der etwas stärkeren Versiegelung und des unverändert wenig attraktiven Ortsbildes jedoch auch unter Umweltgesichtspunkten schlechter zu bewerten, als die Konzeption des Bebauungsplans. Insbesondere die angestrebte Aufwertung des Ortsbildes würde so nicht erreicht. Dem steht als positive Auswirkung der Nullvariante der Erhalt der Bäume in der Breiten Straße gegenüber, deren Beseitigung jedoch durch Neupflanzungen in den öffentlichen Räumen des Plangebietes mittelfristig ausgeglichen werden kann.

## **II.3.6 Zusätzliche Angaben**

### **II.3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan I-218 umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht, technische Verfahren, die einer besonderen Erläuterung bedürften, wurden nicht eingesetzt.

### **II.3.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Ziel des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen. Im vorliegenden Fall kann dieser Anforderung dadurch Genüge getan werden, dass die Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz, zum Abschluss luftverunreinigender Brennstoffe, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Be-

grenzung der Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet durch die zuständigen Behörden sichergestellt wird. Wenn dies geschieht, ist mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes im Plangebiet nicht zu rechnen, so dass auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden kann.

### **II.3.7 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan I-218 stellt die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen schutzgutbezogen dar.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter durchweg keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist und zugleich eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt werden kann. Zum Ausgleich bestehender Defizite, insbesondere bei der Ausstattung mit wohnungsnahen Grünflächen, leistet der Bebauungsplan jedoch keinen Beitrag. Ein Ausgleich für zur Umsetzung der Planung notwendige Baumfällungen ist durch die Berliner Baumschutzverordnung sichergestellt und kann überwiegend innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, insbesondere zum Lärmschutz, zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe, zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **II.4 Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **II.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist mit den genannten Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) entwickelt. Die Sicherung des Wohnens im Baublock zwischen Brüderstraße und Spreekanal entspricht der Darstellung als Wohnbaufläche W1 im FNP. Die Darstellung des übrigen Plangebietes als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) (Entwicklungsgrundsatz Nr. 2) erlaubt unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch die Entwicklung von Mischgebietsnutzungen, wie sie im Bebauungsplan I-218 beabsichtigt ist. Hauptstadtfunktionen sind mit dem Haus der Deutschen Wirtschaft in diesem Bereich bereits vertreten und können sich zukünftig auch in den Blöcken beiderseits des geplanten Petriplatzes ansiedeln.

Hinsichtlich des bisher für Bundesbehörden genutzten Baublocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße wurde mit dem Bund Einvernehmen dahingehend hergestellt, dass ein großer Teil dieser Flächen für Zwecke des Bundes künftig nicht mehr benötigt wird. Lediglich die in der Bürobebauung an der Neumannsgasse, einschließlich der Eckbebauung zur Brüderstraße untergebrachten Bundeseinrichtungen werden hier noch über einen längeren Zeitraum ansässig bleiben.

Nach dem Entwicklungsgrundsatz Nr.1 von Bebauungsplänen sind Flächen kleiner als 3ha sowie Anlagen des Gemeinbedarfs aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans entwickelt, wenn Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Das ist hier der Fall für das MK<sub>1</sub> und die Fläche für den Gemeinbedarf sowie für das MK<sub>2</sub> und das MK<sub>3</sub>. Die Kerngebiete MK<sub>4</sub>, MK<sub>5</sub> und MK<sub>6</sub> sind aus der Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H) als Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Darstellung einer Grünverbindung entlang des Spreekanals kann aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse auf der Bebauungsplanebene durch die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Bereichs bzw. eines Fußgängerbereichs entsprochen werden.

Die Zulässigkeit von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe – dazu zählen hier die Kerngebiete – ist nach den „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ (Ziffer 3.5.2.) zu prüfen. Danach ist „die Entwicklung von Baugebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des S-Bahn-Rings (Innenstadt) zulässig, wenn die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört wird und negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind. Davon ist in der Regel bei Vorhaben mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche auszugehen.“ Das Kerngebiet MK<sub>5</sub> wird angesichts der Bestandssituation (Neubau Haus der Deutschen Wirtschaft) keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe aufnehmen. Im MK<sub>1</sub> und im MK<sub>6</sub> sind überwiegend Museen, Landes- und Bundesbehörden vorhanden. Da die Gebäude im MK<sub>1</sub> unter Denkmalschutz stehen, im MK<sub>3</sub> ein Besucherzentrum für archäologische Funde sowie die Fundamente einer mittelalterlichen Lateinschule, im MK<sub>4</sub> weitere historische Fundamente zu integrieren sind, ist davon auszugehen, dass selbst in der Kumulation der Grundflächen der Kerngebiete MK<sub>2</sub>, MK<sub>3</sub>, MK<sub>4</sub> und der Restfläche des MK<sub>6</sub> eine Brutto-Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsnutzungen kaum erreichbar sein wird.

### **II.4.2 Berücksichtigung gemeindlicher Entwicklungsplanungen**

Der Bebauungsplan I-218 berücksichtigt die Ziele des am 27.5.1999 als gemeindliche Entwicklungsplanung beschlossenen Planwerks Innenstadt und dessen Weiterentwicklung durch städtebauliche Gutachten sowie durch das Planwerk Innere Stadt. Gleiches gilt im Wesentlichen für das am 18.11.2004 beschlossene Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte (BEP Mitte).

Abweichungen zum Planwerk Innenstadt in der beschlossenen Fassung sowie zum Nutzungskonzept der BEP Mitte haben sich durch die archäologischen Funde im Bereich des Petriplatzes und durch die veränderten Nutzungsanforderungen von Bundeseinrichtungen im Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße ergeben. Da den Belangen des Bundes, der auch Grundstückseigentümer ist, in diesem Bereich Rechnung getragen werden muss, kommt die Entwicklung des gesamten Blocks als allgemeines Wohngebiet, wie es die BEP Mitte vorsieht, nicht in Betracht. Darüber hinaus wäre die Realisierung eines Wohngebietes stadtwirtschaftlich nicht umsetzbar, so dass die Planungsziele für das Gebiet insgesamt in Frage gestellt wären. Deshalb sieht die überarbeitete Konzeption nunmehr eine stärkere Mischung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen vor. Diese Weiterentwicklung der Planung wird im Planwerk Innere Stadt bereits berücksichtigt. Dem Ziel der BEP Mitte, hier die Wohnnutzung zu stärken, wird durch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes mit einem hohen Wohnanteil im Blockinnenbereich weiterhin Rechnung getragen.

### **II.4.3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

#### **II.4.3.1 Festsetzung und Abgrenzung von Baugebieten**

Die Baugrundstücke, die nicht vollständig für die Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen (siehe II.4.3.3) vorgesehen sind, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend den oben dargelegten Planungszielen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest.

##### *(a) Kerngebiete an der Gertraudenstraße*

Der abgestimmten Planungskonzeption folgend soll sich entlang der Gertraudenstraße von der alten Gertraudenbrücke bis zum Haus der Deutschen Wirtschaft eine Nutzungsstruktur entwickeln, die vor allem durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Handelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes geprägt ist. Die entsprechenden Baugebiete werden daher gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiete (MK<sub>2</sub>, MK<sub>3</sub>, MK<sub>4</sub>) festgesetzt (dabei setzt sich das Kerngebiet MK<sub>2</sub> aus den Teilgebieten mit der Bezeichnung MK<sub>2,1</sub> und MK<sub>2,2</sub>, das Kerngebiet MK<sub>3</sub> aus den Teilgebieten mit der Bezeichnung MK<sub>3,1</sub>, MK<sub>3,2</sub> und MK<sub>3,3</sub> zusammen). Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen werden bereichsweise durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1-3 und Nr. 5 näher bestimmt (s. II.4.3.2).

Die Abgrenzung des an der Friedrichsgracht zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße gelegenen Kerngebietes (MK<sub>2,1</sub> und MK<sub>2,2</sub>), das in einem eingetragenen Denkmalbereich liegt, folgt dem Bestand. Der fast vollständig überbaute Block wird zurzeit überwiegend durch kerngebietstypische Nutzungen, zu einem kleinen Teil auch durch Wohnnutzungen geprägt. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird neben der vorhandenen Nutzungsstruktur auch der besonderen Lage an der Gertraudenstraße und der bereits vorhandenen baulichen Dichte entsprochen.

Die Abgrenzung des Baufeldes zwischen Kleiner Gertraudenstraße und Petriplatz (MK<sub>3,1</sub>, MK<sub>3,2</sub>, MK<sub>3,3</sub>) folgt zum Platz hin dem Umriss der früheren Cöllnischen Lateinschule, deren freigelegte Fundamente in den Neubau integriert werden sollen. Im Südosten wird die Grenze des Baufeldes durch das geplante Profil der Gertraudenstraße bestimmt. Um die wahrgenommene Breite der Straßenschneise zu verringern und eine möglichst deutliche räumliche Fassung des Petriplatzes zu erreichen, ragt das Baugebiet in einer Länge von 17,5 m und einer Tiefe von 4,25 m in das geplante Straßenprofil hinein. Zur Aufnahme des Gehweges setzt der Bebauungsplan hier eine Arkade fest.

Die Begrenzung des zwischen Petriplatz und Breite Straße gelegenen Baublocks (MK<sub>4</sub>), wird platzseitig sowie zur Scharrenstraße hin durch die hier freigelegten Fundamente der vor-

gründerzeitlichen Bebauung bestimmt; insbesondere sollen ein laubenartiger Vorbau über den noch vorhandenen Fundamenten der früheren Ratswaage am Petriplatz ermöglicht und Fundamentreste in der Scharrenstraße in die Neubebauung integriert werden. Im Nordosten erfordert eine vorhandene übergeordnete Fernwärmeleitung ein leichtes Zurücktreten der Neubebauung gegenüber der nördlich anschließenden Bauflucht der Breiten Straße. Im Südosten wird die Grenze des Baufeldes durch das geplante Profil der Gertraudenstraße bestimmt. Um eine ausreichende Bautiefe zu erhalten, die Trennwirkung der Straßenschneise zu verringern, den genannten Vorbau (Ratswaage) zu ermöglichen und eine möglichst deutliche räumliche Fassung des Petriplatzes zu erreichen, ragt das Baugebiet sowohl in das vorhandene als auch in das geplante Profil der Gertraudenstraße hinein. Zur Aufnahme des Gehweges, auf einem 12 m langen Teilabschnitt auch des Radweges wird eine Arkade festgesetzt.

Das 1999 mit dem Haus der Deutschen Wirtschaft bebaute Grundstück Breite Straße 29/ Ecke Mühlendamm wird auch künftig zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dienen und dementsprechend als Kerngebiet festgesetzt (MK<sub>5</sub>). Eine 26 m<sup>2</sup> große Teilfläche befindet sich im Eigentum der Wasserstraßenverwaltung des Bundes; sie darf von dem jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks überbaut werden (durch Baulast gesichert); die Wasserstraßeneigenschaft steht der Festsetzung eines Kerngebiets nicht entgegen.

*(b) Mischgebiet und Kerngebiet zwischen Brüderstraße und Breite Straße*

Die Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Baublock zwischen Brüderstraße und Breite Straße orientieren sich an den Ergebnissen des 2008/09 durchgeführten Architektenverfahrens, mit einer Gliederung in drei miteinander verbundene „Teilblöcke“, die durch eine interne Fußgängerpassage erschlossen werden. Das Baugebiet wird zur Breiten Straße hin um einen Teil der bisherigen Straßenverkehrsfläche erweitert, der für diese Funktion nicht mehr benötigt wird. Die Einbeziehung dieses rund 27,5 m breiten Flächenstreifens in das Bauland trägt dazu bei, für den Straßenraum einen Maßstab wiederzugewinnen, der mit der Lage in der historischen Innenstadt und mit dem gegenüberliegenden Denkmalbereich verträglich ist. An der Scharrenstraße nimmt die Abgrenzung des Baugebietes Bezug auf den historischen, leicht unregelmäßigen Straßenverlauf, der sich zur Breiten Straße hin verjüngt, und tritt damit geringfügig gegenüber der vorhandenen Grundstücksgrenze und Bebauungskante zurück. Damit soll ein im Hinblick auf die geplante Verkehrsfunktion und auf die Belichtung der Neubebauung ausreichend breites, aber auch der historischen Situation Rechnung tragendes Straßenprofil in der Scharrenstraße ermöglicht werden. Durch Festsetzung einer Baulinie soll eine - ansonsten nahe liegende - Begradigung dieser Bauflucht verhindert werden, die mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar wäre.

Ziel der Planung ist es, die Verwaltungsgebäude aus den 1970er Jahren, die nicht mehr heutigen Nutzungsansprüchen genügen, durch eine neue, gemischt genutzte Bebauung zu ersetzen, um zusammen mit dem Wohnblock westlich der Brüderstraße zu einer Belebung und Durchmischung der Innenstadt beizutragen. Der überwiegende Teil des Blocks wird deshalb als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Angestrebt wird eine gebäudebezogene Nutzungsmischung, mit einer stärkeren Wohnungsbindung im ruhigen Blockinnenbereich und einer stärkeren Durchmischung mit innenstadttypischen und wohnverträglichen Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Blockränder, insbesondere entlang der Breiten Straße. Dabei sollen Grundstücke ermöglicht werden, die auch für kleinere Einzelinvestoren attraktiv sind. Die in den unterschiedlichen Teilen des Mischgebiets zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 näher bestimmt (s. II.4.3.2).

Für die durch Einrichtungen des Bundes genutzte Bürobauung an der Brüderstraße/ Ecke Neumannsgasse kommt angesichts der fortbestehenden intensiven Büronutzung und der mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Bundes nur eine Kerngebietsfestsetzung in Betracht (MK<sub>6</sub>). Im Grundsatz sind hier auch Wohnungen denkbar,

die deshalb oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 4), jedoch ist davon auszugehen, dass dieser Blockteil auch künftig durch eine kerngebietstypische Nutzung geprägt sein wird.

*(c) Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht*

Im Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht soll die vorhandene Wohnbebauung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gesichert werden. Diese „Wohninsel“ trägt in einer von zentralen Einrichtungen der Kultur und der Verwaltung (Außenministerium, Hochschulen, Haus der Deutschen Wirtschaft, Geschäfts- und Bürohäuser) dominierten Umgebung zu einer Belebung und Durchmischung der Innenstadt bei, die zu erhalten und auszubauen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Ein begrenzter und wohngietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, soll innenstadttypisch möglich sein; dazu gehört auch die bestehende Nutzung des Gemeindehauses der Petrikirche am Spreekanal. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet kommt deshalb nicht in Frage. Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Frage, da die Entwicklung in Richtung auf einen gemischt genutzten Block mit einem höheren Anteil an Büro- und Gewerbenutzungen die in diesem Gebiet besonders schützenswerte Wohnnutzung qualitativ beeinträchtigen und einem Umnutzungsdruck aussetzen würde.

Die Grundstücke Brüderstraße 10-13 mit ihrem denkmalgeschützten Gebäudebestand werden wegen ihrer besonderen Bau- und Nutzungsstruktur abweichend von der Ausweisung des übrigen Blocks als Kerngebiet (MK<sub>1</sub>) festgesetzt. Das Grundstück Brüderstraße 11-12 wird durch die Sächsische Landesvertretung beim Bund genutzt und wurde vor wenigen Jahren für diese Nutzung instand gesetzt und umgebaut. Dabei handelt es sich um eine typische Kerngebietenutzung. Die Nachbarhäuser Brüderstraße 10 und Brüderstraße 13 befinden sich in Landesbesitz und wurden bisher für Museumszwecke genutzt. Bei einer möglichen Veräußerung soll hier mit dem vorrangigen Ziel der Erhaltung des historischen Baubestandes der Nutzungsspielraum eines Kerngebietes gewährt werden, wobei als Ausnahme auch eine teilweise Nutzung für Wohnzwecke nicht ausgeschlossen ist.

#### **II.4.3.2 Teilräumliche Modifizierung der Baugebiete**

*(a) Ausschluss von Tankstellen*

Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1), da sie mit dem angestrebten Gebietscharakter regelmäßig nicht vereinbar sind. Die Festsetzung betrifft selbständige Tankstellen ebenso wie Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern errichtet werden.

Der Ausschluss von Tankstellen ist an der Gertraudenstraße, wo am ehesten ein Bedarf für diese Nutzung angenommen werden kann, mit dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen Randbebauung und einer durchgängigen und abwechslungsreichen Erdgeschosszone begründet; überdies ist zu befürchten, dass eine Tankstelle durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge den Verkehrsfluss auf dieser auch künftig wichtigen Hauptverkehrsader hemmen würde. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten abseits der Gertraudenstraße würden Tankstellen die Wohnruhe der Bevölkerung stören und mit ihrem üblichen Erscheinungsbild die meist in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Denkmalbereiche und geschützten Einzeldenkmale beeinträchtigen. Tankstellen sollen deshalb in den Wohn- und Mischgebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Der Ausschluss von Tankstellen ist gerechtfertigt, da sich im übrigen Innenstadtbereich genügend Tankstellen befinden, die eine entsprechende Versorgung sicherstellen können (z.B. an der nahe gelegenen Holzmarktstraße 12). Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird durch diese geringfügige Einschränkung des Nutzungsspektrums nicht in Frage gestellt.

*(b) Ausschluss von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen*

Der Bebauungsplan schließt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2 Spielhallen, Sex-Shows und sonstige vergleichbare Einrichtungen im Kerngebiet und im Mischgebiet aus. Der Ausschluss dieser besonderen Formen von Vergnügungsstätten ist zum Einen wegen der engen Nachbarschaft der Kerngebiete und von möglicherweise künftig gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes zu vorhandenen bzw. geplanten Wohnungen erforderlich, um die Wohnnutzung vor den Auswirkungen zu schützen, die mit einer Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten regelmäßig verbunden sind (u.a. Kfz-Verkehr, Werbeanlagen, nächtlicher Betrieb). Darüber hinaus sollen durch diese Einschränkung visuelle Beeinträchtigungen des Umfeldes der denkmalgeschützten Bebauung in der Breiten Straße, der Brüderstraße und der Gertraudenstraße sowie des geplanten stadtgeschichtlichen und archäologischen Besucherzentrums vermieden werden. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine entsprechende Beschränkung nicht erforderlich, da die genannten Betriebe hier generell unzulässig sind.

*(c) Sicherung von Flächen für ein touristisches Besucherzentrum im Kerngebiet MK<sub>3,3</sub>*

Es besteht die Absicht, in das Gebäude südwestlich des Petriplatzes, das auf den Grundmauern der hier freigelegten mittelalterlichen Lateinschule errichtet werden soll, ein Besucherzentrum zu integrieren, das u.a. eine archäologische und stadthistorische Ausstellung aufnehmen soll. Hier sollen die Reste der Lateinschule der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die im Bereich des Petriplatzes ausgegrabenen Fundstücke gezeigt werden. Um die Realisierung dieses Planungsziels auch bei Veräußerung des im Übrigen für andere Kerngebietsnutzungen verfügbaren Baugrundstücks an einen privaten Investor zu gewährleisten, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass im ersten Vollgeschoss sowie in den darunter liegenden Geschossen und Ebenen des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK<sub>3,3</sub> nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 3). Die besonderen Gründe für die Nutzungsbindung ergeben sich durch die umfangreichen archäologischen Funde, die an dieser Stelle freigelegt wurden und hier auch präsentiert werden sollen. Eine allein kaufvertragliche Sicherung der Nutzungsbindung ist aus vergaberechtlichen Gründen problematisch.

*(d) Wohnnutzung im Mischgebiet*

Für das Mischgebiet im Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße unterscheidet der Bebauungsplan zwischen den Flächen entlang der Blockränder (MI<sub>1</sub>) und den Flächen im Blockinnenbereich (MI<sub>2</sub>). Während für das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI<sub>1</sub> keine den Wohnanteil betreffenden Regelungen getroffen werden und somit grundstücksübergreifend unterschiedliche Formen der Nutzungsmischung möglich sind, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt bleibt, wird für das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI<sub>2</sub> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO geregelt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen, oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 7).

Städtebauliches Ziel ist sowohl für die Blockränder (mit Ausnahme des Kerngebietes MK<sub>6</sub>) wie für den Blockinnenbereich die Entwicklung eines Mischgebietes. Insbesondere sollen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, regelzulässig sein. Mischgebietstypische Betriebe sollen sich in der Erdgeschosszone von den Randstraßen ausgehend in den Blockinnenbereich hinein entwickeln können. Andererseits ist der Blockinnenbereich wegen seiner vom Verkehrslärm geschützten Lage der im Plangebiet am besten geeignete Standort für zusätzliche Wohnungen. Da aufgrund der günstigen Innenstadtlage mit einem hohen Verwertungsdruck zugunsten von Nicht-Wohnnutzungen zu rechnen ist, der allein bauordnungsrechtlich nicht ausreichend gesteuert werden kann, erfordert die Umsetzung des Planungsziels einer Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt hier eine entsprechende Nutzungsbindung.

Die Wohnungsbindung betrifft etwa 70% der realisierbaren Geschossfläche im Mischgebiet MI<sub>2</sub>. Da in diesem Teil des Mischgebietes jedoch nur ein knappes Fünftel (7.600 m<sup>2</sup>) der im Mischgebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche (38.900 m<sup>2</sup>) ermöglicht wird, sind tatsächlich nur knapp 15 % (70% von 20%) der Geschossfläche des Mischgebietes insgesamt von der Wohnungsbindung betroffen. Da im Mischgebiet MI<sub>1</sub> entlang der Breiten Straße in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist (textliche Festsetzung Nr. 6) kann somit die Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet insgesamt gewahrt werden. (Zur Frage der Bebauungsdichte und der Abstandsflächen im Mischgebiet s. II.4.4.3 (b) und II.4.4.4 (b)).

*(e) Wohnnutzung in den Kerngebieten*

In den Kerngebietsteilen, die unmittelbar an den stark befahrenen Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm angrenzen (MK<sub>2,2</sub>, MK<sub>3,2</sub>, MK<sub>3,3</sub>, MK<sub>4</sub> und MK<sub>5</sub>) und durch Lärm und Luftschadstoffe besonders belastet sind, sollen Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wie es der generellen Regelung des § 7 Abs. 3 BauNVO entspricht.

Die Kerngebietsflächen an der Scharrenstraße und an der Brüderstraße sind demgegenüber geringeren Lärmbelastungen ausgesetzt. Um dem Planungsziel einer Stärkung des Wohnens in der Innenstadt zu entsprechen, trifft der Bebauungsplan für diese Flächen Regelungen, die einen höheren Wohnanteil ermöglichen bzw. vorgeben: Für das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> (Brüderstraße/ Neumannsgasse) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 4). (Für das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>1</sub>, wo aufgrund des Denkmalschutzes keine Geschosszahl festgesetzt wird, fehlt die Bezugsgröße für eine solche Regelung, so dass Wohnen dort nur ausnahmsweise zulässig ist; die Ausnahmeregelung kann jedoch großzügiger angewandt werden als in den Kerngebietsteilen, die stärker dem Verkehrslärm ausgesetzt sind.)

Für die dem allgemeinen Wohngebiet zugewandten Kerngebietsflächen im südwestlichen Abschnitt der Scharrenstraße (MK<sub>2,1</sub>, MK<sub>3,1</sub>) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO eine Mindestgeschossfläche für Wohnnutzungen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5), und zwar von mindestens 400 m<sup>2</sup> im MK<sub>2,1</sub>, wo bereits Wohnungen vorhanden sind, und von mindestens 250 m<sup>2</sup> für die geplante Neubebauung im Kerngebiet MK<sub>3,1</sub>. Diese Werte entsprechen etwa 25 % der vorhandenen bzw. erreichbaren Geschossfläche in diesen Kerngebietsteilen. Die Regelung wird mit dem städtebaulichen Ziel begründet, zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten eine Durchmischung von Wohnen und kerngebietstypischen Nutzungen zu gewährleisten, die sich sonst voraussichtlich nicht einstellen würde. In zentraler Innenstadtlage und unmittelbarer Nähe des Spreekanals kann hier - insbesondere in den oberen Geschossen - auch bei hoher Bebauungsdichte attraktiver und von bestimmten Nutzergruppen auch nachgefragter Wohnraum geschaffen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete wird durch die teilbereichs- und geschossweise zugelassenen bzw. geforderten Wohnnutzungen gewahrt, da der Anteil der kerngebietstypischen Nichtwohnnutzungen in der Gesamtbilanz deutlich überwiegt.

*(f) Städtische Nutzungsmischung entlang der Breiten Straße*

Die Breite Straße soll sich zu einer belebten Geschäftsstraße und einer auch in touristischer Hinsicht attraktiven Verbindung zwischen dem künftigen Humboldtforum, dem Petriplatz und der Fischerinsel entwickeln. Im Sinne dieses städtebaulichen Ziels setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO fest, dass in dem Teil des Mischgebietes, der unmittelbar an die Breite Straße angrenzt, in den Erdgeschossen in einer Tiefe von 10 m ab der Straßenbegrenzungslinie nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale

und gesundheitliche Zwecke zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Vergnügungsstätten können nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Ausschluss von Spielhallen, Sexshops und ähnlichen Einrichtungen) ausnahmsweise zugelassen werden. Die Spezifizierung eines 10,0 m tiefen Bereichs, der den genannten Nutzungen vorbehalten sein soll, soll sicherstellen, dass für diese ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes bleibt gewahrt, da die Regelung lediglich einen eng abgegrenzten Bereich im Erdgeschoss betrifft, der weniger als 5 % der zulässigen Geschossfläche im Mischgebiet einnimmt. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit gleicher Grundstücksverwaltung, gemeinsamen Tiefgaragen, Zugangswegen (Passagen) u.ä. gelten als Einkaufszentren und sind im Mischgebiet nicht zulässig!

### **II.4.3.3 Fläche für den Gemeinbedarf**

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

## **II.4.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

### **II.4.4.1 Festsetzungssystematik**

Der Bebauungsplan regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten. Dieses wird in der Mehrzahl der Baugebiete durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie der innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubaren Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 10) gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Aus der Festsetzung der Baugrenzen ergibt sich damit die nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung des Nutzungsmaßes erforderliche Größe der zulässigen Grundflächen.

Abweichend davon wird im Baugebiet MK<sub>5</sub> sowie in Teilen der Baugebiete MK<sub>6</sub> und MI<sub>1</sub> eine Geschossflächenzahl festgesetzt, da dort bei einer vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosshöhe eine städtebaulich nicht vertretbare Bebauungsdichte erreicht würde, eine enge Baukörperfestsetzung wie in den übrigen Bereichen jedoch nicht sinnvoll ist, da eine gewisse Flexibilität für die künftige Ausprägung der Baukörper gewahrt bleiben soll.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden innerhalb von Denkmalbereichen wird auf die Festsetzung eines Nutzungsmaßes verzichtet. Die Ausnutzung der Grundstücke kann hier durch die Bestimmungen des Denkmalschutzes, die i.d.R. nur in besonderen Einzelfällen wesentliche bauliche Erweiterungen zulassen, städtebaulich ausreichend geregelt werden.

### **II.4.4.2 Höhe baulicher Anlagen**

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

fläche. Durch die Höhenbegrenzung soll insbesondere verhindert werden, dass oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Bauteile angeordnet werden, die die Bebauungsdichte weiter erhöhen, die Belichtung von umliegenden Gebäuden beeinträchtigen oder die angestrebte Höhenentwicklung des Straßenbildes stören könnten.

Die Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen werden in den Kerngebieten und in den Mischgebieten in Abhängigkeit von der Geschosshöhe festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8). Dabei wird von 4,0 m hohen Erdgeschossen und bis zu 3,5 m hohen Obergeschossen ausgegangen; die Höhen der einzelnen Geschosse sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung. Für den an der Breiten Straße zum Mühlendamm hin zulässigen achtgeschossigen Gebäudeteil soll aus städtebaulichen Gründen zur Markierung des Kreuzungsbereichs und als Blickpunkt aus dem Mühlendamm und der Breiten Straße sowie als Reminiszenz an den Turm des ehemaligen Cöllnischen Rathauses eine Höhe von bis zu 30 m ermöglicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird entlang der Sperlingsgasse, der Friedrichsgracht und der Scharrenstraße ein Höchstmaß für die Oberkanten baulicher Anlagen von 22,5 m festgesetzt. Damit soll oberhalb der sechs zulässigen Vollgeschosse, die im Bestand vorhanden sind, ein weiteres Geschoss ermöglicht werden, das kein Vollgeschoss ist und straßen- wie hofseitig um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen ist. Entlang der Brüderstraße wird dagegen – orientiert am Bestand und mit Rücksicht auf die geringere Höhenentwicklung der angrenzenden und der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude – ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen von 20,0 m festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird weiterhin geregelt, dass die Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen ausnahmsweise auf maximal 10% der jeweiligen Dachfläche durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten um bis zu 2,0 m überschritten werden darf. Die Ausnahme soll nur gewährt werden, wenn dies mit den Zielen eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes vereinbar ist und die Nutzbarkeit für ein an die jeweilige Dachfläche angrenzendes zulässiges Vollgeschoss als Dachterrasse sowie die Belichtung umliegender Gebäude dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten nicht für eingetragene Baudenkmale und Gebäude, die Teil eines Denkmalbereichs sind, da davon ausgegangen wird, dass in diesen Fällen die Höhenentwicklung der Gebäude durch die denkmalrechtlichen Erfordernisse in ausreichendem Maße begrenzt wird.

#### **II.4.4.3 Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gem. § 17 BauNVO**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar sind, ergeben sich auf den meisten Baugrundstücken im Plangebiet rechnerisch zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) und - in Verbindung mit der festgesetzten Geschosshöhe bzw. Oberkante (Gebäudehöhe) - Geschossflächenzahlen (GFZ), die die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen deutlich überschreiten. Auf den Grundstücken mit einer denkmalgeschützten Bebauung, für die ein Nutzungsmaß nicht festgelegt wird, werden diese Obergrenzen bereits durch den Bestand deutlich überschritten. Um welche Grundstücke mit welchen festgesetzten Nutzungsmaßen es sich dabei jeweils handelt, wird in den folgenden Abschnitten II.4.4.4 bis II.4.4.7 im Einzelnen erläutert.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 26a BauNVO Abs. 1 in Gebieten, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren, dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, 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, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor:

Das Plangebiet ist Teil eines im Juli 1990 überwiegend bebauten Gebietes. Auch die Teilflächen entlang der Nordseite der Gertraudenstraße, die zu diesem Zeitpunkt als Parkplätze zwischengenutzt waren, lagen innerhalb eines größeren Bebauungszusammenhangs, der durch die Vorkriegsbebauung und die Wohn- und Bürogebäude der Nachkriegsjahre im Nordteil des Plangebietes sowie die Hochhäuser und Infrastrukturgebäude der Fischerinsel südlich des Geltungsbereichs maßgeblich geprägt war, so dass das Haus der Deutschen Wirtschaft auf dem Eckgrundstück Mühlendamm / Breite Straße nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte.

Das Plangebiet ist – zusammen mit den Bereichen um den Molkenmarkt und nördlich des Werderschen Marktes (Falkoniergasse) einer der Schwerpunkträume des „Projekts Historische Mitte“, mit dem Ziel, die stark fragmentierten räumlichen Teilbereiche des historischen Zentrums als Einheit sowie den historischen Kontext erkennbar werden zu lassen. In diesen Bereichen des Gründungskerns der Stadt soll eine Folge unverwechselbarer Orte mit hoher Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität geschaffen werden. Strategische Ziele sind dabei: die Renaissance der Innenstadt, das Inszenieren von originalen Spuren, Heimat zu schaffen, mit zeitgenössischer Architektur als Ergänzung urbane Wohn- und Lebenswelten zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit das übergeordnete städtebauliche Ziel verfolgt, die über viele Jahrhunderte bis zu den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs bestehenden, noch auf die Gründungsphase Cöllns zurückgehenden Stadtstrukturen wieder aufzunehmen und damit einen wichtigen Baustein der stadthistorischen Identität Berlins wiederzugewinnen. Dies macht im Plangebiet einen differenzierten Umgang mit Baukörpern und Bebauungsdichten erforderlich: Das Ziel, die historische Bedeutung dieses Kernbereichs von Alt-Cölln wieder nachvollziehbar zu machen, erfordert sowohl eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss als auch die Wiederherstellung einer urbanen Dichte und lebendigen Mischung von Wohn- und Arbeitsorten, wie sie prägend für mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtstrukturen waren und sich im großstädtischen Kontext der Reichshauptstadt des ausgehenden 19. Jahrhunderts weiterentwickelt hatten. Dabei sind aber auch die zukünftigen Funktionen des Bereichs im Zentrum der Hauptstadt und Metropole Berlin zu berücksichtigen.

Das Planungsziel einer Rekonstruktion der Blockstrukturen Alt-Cöllns bzw., wo dies nicht möglich ist, einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss macht eine Wiederherstellung der Breiten Straße, der Scharrenstraße und des Petriplatzes als prägende Haupträume dieses Kernbereichs der Altstadt in annähernd den historischen Maßen und Abgrenzungen erforderlich. Dazu ist die Beachtung historischer Straßenraumbreiten unabdingbar, aber auch eine Einbindung in den städtebaulichen Kontext der Umgebung mit strukturbestimmenden denkmalgeschützten Gebäuden teilweise erheblicher Dimension (darunter der ehemalige Marstall, das ehemalige Kaufhaus Hertzog, das Haus der Sächsischen Landesvertretung und das Geschäftsgebäude Gertraudenstraße 10-12 mit Gebäudehöhen um 25 m).

Dieses tragende Grundgerüst der Planung kann ohne Aufgabe der bestimmenden städtebaulichen Zielsetzungen nur in sehr begrenztem Umfang modifiziert werden. Insofern liegt hier eine herausgehobene städtebauliche Situation an einem der Gründungsorte Berlins und eine besondere städtebauliche Grundkonzeption vor, die, bezogen auf die einzelnen Baugebiete, einer qualifizierten planerischen Lösung bedarf.

Das nur an diesem Ort und im benachbarten Bebauungsplan 1-14 (Molkenmarkt) umsetzbare städtebauliche Ziel, prägende Strukturen aus der Zeit der Stadtgründung unter Berücksichtigung der noch vorhandenen archäologischen Spuren zu reaktivieren und damit einen wichtigen Baustein in der stadthistorischen Identität Berlins wieder zu gewinnen, erfordert eine geschlossene und raumwirksame Randbebauung in dem der historischen Situation so

weit wie möglich angenäherten Stadtgrundriss. Dadurch ergeben sich zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße sehr schmale Baublöcke, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie vom hohen Mittelalter bis zum Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter erheblicher Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO realisierbar sind.

Mit der Planung soll zugleich ein Gegenpol geschaffen werden zu der monofunktionalen, aufgelockerten und wenig innenstadtypischen Bebauung der Nachkriegsmoderne auf der Fischerinsel. Nur hier besteht im Kernbereich von Cölln noch die Chance, durch eine verdichtete Bebauung mit einer Mischung städtischer Nutzungen entlang der Straßen und in einem öffentlich zugänglichen Hofbereich urbane Qualitäten und Adressen zu ermöglichen, wie sie etwa für die Hackeschen Höfe charakteristisch sind.

Weiterhin ist es erklärtes Ziel des Plangebers, das auch in den zwischen dem Bund und dem Land Berlin vereinbarten Zielen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (s. I.3.4.6) sowie in den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (s. I.3.4.4), des Stadtentwicklungsplans Wohnen (s. I.3.4.8) und der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte (s. I.3.4.11) seinen Ausdruck findet, im Plangebiet eine städtische Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens zu realisieren. Hier soll mit besonderen Baukörpern, Wohnformen, aber auch verträglichen Nicht-Wohnnutzungen eine Anmutung des historischen Berlin entwickelt und durch intensive, gemischte Nutzungen ein wesentlicher Beitrag zur Vitalisierung des Stadtzentrums erreicht werden.

Da eine Wohnnutzung in den schmalen Blöcken entlang der Gertraudenstraße sowie unmittelbar an der Breiten Straße wegen der Belastung durch Verkehrsemissionen nicht oder nur mit starken Einschränkungen integrierbar ist, kommt hierfür vor allem der Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße in Frage. Das Ziel eines Wohnanteils mit einigem Gewicht kann dort erst durch die vorgesehene vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Blockinnenbereich erreicht werden, damit allerdings unter Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO (s. II.4.4.5). Im allgemeinen Wohngebiet zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht werden diese Obergrenzen bereits durch den Bestand überschritten, der gesichert werden soll, um das Wohnen im Kern der Innenstadt zu stärken und eine urbane Nutzungsmischung zu erreichen.

Der Verzicht auf Wohnungen oder eine deutlich geringere Zahl in diesem Bereich widerspräche grundsätzlich dem Ziel, eine Wiederbelebung dieses Teils der historischen Altstadt auch durch eine ansässige Wohnbevölkerung vorzubereiten. Die gegenüber Verkehrsemissionen abgeschirmten Teile des Plangebietes können künftig für viele Bevölkerungsgruppen gute Wohnbedingungen bieten. Gerade hier bietet sich die Chance, neue Bewohner für die Innenstadt und damit Vorhabenträger für die Umsetzung des Bebauungsplans zu gewinnen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Neubebauung im Plangebiet vor allem solche (i.d.R. wahlfreien) Nutzergruppen anziehen wird, die sich in einer persönlichen Abwägung der besonderen Lage- und Umfeldqualitäten gegen die mit einer hohen Bebauungsdichte verbundenen Nachteile bewusst für diesen Innenstadtstandort entscheiden.

Darüber hinaus ist die hohe Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen und mit der U-Bahn (Haltestellen Spittelmarkt, Märkisches Museum und Berliner Rathaus [in Bau]) und mehreren Buslinien gut erreichbaren Gebietes auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sowie zur Umsetzung der u.a. im Flächennutzungsplan Berlin (Erläuterungsbericht S. 178) und im Stadtentwicklungsplan Verkehr (S. 7) formulierten Ziele einer verkehrssparsamen Stadtstruktur (Stadt der kurzen Wege) geboten.

Nicht zuletzt wäre ein Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des insgesamt erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebietes (Umbau der Breiten Straße, der Neumannsgasse und der Brüderstraße, Abriss des ehemaligen DDR-Bauministeriums, Realisierung einer Straßenbahn-Neubaustrecke) stadtwirtschaftlich nicht ver-

treten. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, die im Übrigen städtebaulich nicht relevant wäre, sondern um die Umsetzbarkeit der durch den Bund und das Land Berlin gemeinsam beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insgesamt sowie der übergeordneten städtebaulichen Ziele einer Re-Urbanisierung der historischen Mitte Berlins.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Baublöcken werden in den folgenden Abschnitten jeweils gesondert erläutert. Dabei wird auch auf die Erfordernisse einer Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen eingegangen, soweit sie sich – über die oben dargelegten, für das Plangebiet insgesamt in die Abwägung einzubeziehenden Überlegungen hinausgehend – aus den jeweils besonderen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Blöcken ergeben. Weiterhin werden in den folgenden Abschnitten die die Überschreitungen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen benannt und die Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs erläutert, die sich ebenfalls für die einzelnen Blöcke unterschiedlich darstellen.

#### **II.4.4.4 Baublock zwischen Spree und Breite Straße (MK<sub>5</sub> und Fläche für den Gemeinbedarf)**

Beim Eckgrundstück Breite Straße 29 / Mühlendamm (MK<sub>5</sub>), das auf seiner gesamten Fläche mit dem 1999 fertig gestellten Haus der Deutschen Wirtschaft bebaut ist, sind bauliche Veränderungen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (bis zu 7 Vollgeschosse / GFZ 4,5) sowie zu den flächenmäßig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenzen) folgen deshalb der vorhandenen Bebauung. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung oder Höhenentwicklung soll nicht ermöglicht werden.

Für die nördlich des Hauses der Deutschen Wirtschaft gelegene Fläche für den Gemeinbedarf, die durchweg mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut ist, wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Bezüglich der durch Baugrenzen flächenmäßig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich die Festsetzung an den äußeren (zum öffentlichen Raum ausgerichteten) Baufluchten. Projekte für eine bauliche Erweiterung, z.B. durch Überbauung von Hofflächen, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf denkmalrechtlicher Grundlage beurteilt werden.

#### *Begründung der Überschreitung der BauNVO - Obergrenzen*

Im Kerngebiet MK<sub>5</sub> wird eine GFZ von 4,5 festgesetzt und somit die in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 3,0 festgelegte GFZ-Obergrenze für Kerngebiete überschritten. Dies ist gemäß § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 26a Abs. 1 BauNVO möglich, da das Baugebiet in einem Gebiet liegt, das am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war und ein städtebauliches Erfordernis vorliegt. Das städtebauliche Erfordernis ist darin begründet, dass es sich um ein in den 1990er Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB neu errichtetes Gebäude handelt, das zu den Straßenseiten und zur Spree wichtige Baufluchten aufnimmt und der für den Innenstadtbereich entlang des Straßenkorridors Mühlendamm - Gertraudenstraße angestrebten Höhenentwicklung entspricht. Durch die zu drei Seiten hin offene Lage mit einem freien Ausblick über die Spree, den Mühlendamm und die Breite Straße werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt. Eine Verdichtung über das ohnehin hohe Bestandsmaß hinaus, z.B. durch Aufstockung, soll dagegen nicht ermöglicht werden. Verschlechterungen der Belichtung und Besonnung sind daher nicht zu erwarten. Durch die Beschränkung der Nutzungsdichte auf das bestehende Maß sind für den betreffenden Kerngebietsteil keine bebauungsplanbedingten Veränderungen des Verkehrsaufkommens und der Umweltsituation zu erwarten. Der Überschreitung der GFZ-Obergrenze stehen auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich denkmalgeschützter Gebäudebestand; insofern wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der öffentlichen Zweckbestimmung ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

#### **II.4.4.5 Baublock zwischen Breite Straße und Brüderstraße (MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub> und MK<sub>6</sub>)**

Für den überwiegenden Teil des Baublocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße trifft der Bebauungsplan räumlich differenzierte enge Baukörperfestsetzungen. Hiermit soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden, das im Rahmen eines Entwurfsverfahrens 2008/2009 unter Beteiligung von vier Architekturbüros entwickelt wurde. Lediglich im südöstlichen Teil des Kerngebietes MK<sub>6</sub> und dem hieran südlich anschließenden Teil des Mischgebietes MI<sub>1</sub> (Grundstücksteil hinter dem ehemaligen Kaufhaus Hertzog) ist eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen, weil hier der baulichen Entwicklung noch ein mit dem städtebaulichen Konzept vereinbarer Spielraum verbleiben soll. Im östlichen Teil der Scharrenstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie begrenzt, um die historische Qualität des sich nach Osten verjüngenden Straßenraums als prägender Bestandteil des Stadtgrundrisses zu sichern.

Das Planungskonzept sieht eine öffentliche Durchwegung des Blockinnenbereichs vor, die an drei Seiten an die umgebenden öffentlichen Straßen anschließt, dabei jeweils von der Blockrandbebauung überbaut wird, und durch ihren Verlauf den Block in drei Teilblöcke gliedert. Diese Teilblöcke sind durch die Blockrandbebauung miteinander verbunden und bilden in sich jeweils abgeschirmte Hofbereiche aus. Für den Blockrand sieht das Konzept eine durchgängig sechsgeschossige Bebauung vor, im Innenbereich des Blocks wechseln vier- und sechsgeschossige Gebäude miteinander ab.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend ermöglicht der Bebauungsplan am Blockrand in einer Tiefe von 14 Metern eine sechsgeschossige Bebauung, in die sich der Höhe nach auch das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Hertzog (Brüderstraße Ecke Scharrenstraße) einfügt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird geregelt, dass ein zulässiges sechstes Vollgeschoss entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der jeweils gegenüber liegenden Seite um jeweils mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt. Ausnahmsweise kann das sechste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden, wenn dieses entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf der gegenüberliegenden Seite eine Dachneigung von mindestens 60 Grad aufweist und der Dremmel eine Höhe von 0,5 m nicht überschreitet. Um in zurückhaltendem Umfang auch Gauben, Zwerchhäuser und Eckbetonungen zu ermöglichen, kann ausnahmsweise auf bis zu 20% der jeweiligen Gebäudelänge des Staffel- oder Dachgeschosses bis an die Außenwand des fünften Vollgeschosses herangebaut werden, wenn dies mit den Anforderungen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz) und der Belichtungssituation in den umliegenden Gebäuden vereinbar ist.

Diese Regelung zur Ausnutzbarkeit des sechsten Vollgeschosses soll dazu beitragen, innerhalb des Blocks und in den angrenzenden engen Straßenräumen der Scharrenstraße und der Neumannsgasse ausreichende Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten. Des Weiteren wird damit ein Bezug zur Traufhöhe des in die Neubebauung eingebundenen denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Hertzog hergestellt und die Dimension der ebenfalls denkmalgeschützten historischen Bebauung auf der nordöstlichen Seite der Breiten Straße und der südöstlichen Seite der Brüderstraße berücksichtigt.

Im Blockinnenbereich wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine vier- und sechsgeschossige Bebauung ermöglicht, wobei einem sechsgeschossigen Gebäudeteil stets ein viergeschossiger Gebäudeteil gegenüber steht, um Überschneidungen der Abstandsflächen und gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren und ausreichende Belichtungs-

und Besonnungsverhältnisse sicherzustellen. Um einerseits für den Bau von Tiefgaragen sowie für ebenerdige Laden- und sonstige Gewerbeflächen in diesem Innenstadtbereich eine ausreichende Flexibilität zu gewähren und andererseits zu gewährleisten, dass in den Innenbereichen der drei Blöcke Hofsituationen entstehen, die auch Freiflächenfunktionen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung übernehmen können, setzt der Bebauungsplan in den Hofbereichen des Mischgebiets eine maximal eingeschossige Überbaubarkeit fest und schreibt für diese eine Dachbegrünung vor (s. II. 4.9.3).

Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> wird für den nordwestlichen Grundstücksteil aus den gleichen Gründen ein eingeschossig überbaubarer Hofbereich mit einer sechsgeschossigen Randbebauung zu den Straßen und einer viergeschossigen Randbebauung zum Fußgängerbereich hin festgesetzt. Aufgrund der noch nicht feststehenden längerfristigen Nutzungsperspektive werden dagegen zur südöstlichen Grundstücksgrenze hin Bauvarianten (Mittelflügel oder Anbau an die Grundstücksgrenze) offen gehalten, indem hier für die gesamte überbaubare Grundstücksteilfläche die Zulässigkeit von sechs Vollgeschossen begründet, zugleich aber das Maß der baulichen Nutzung auf eine Geschossflächenzahl von 4,0 begrenzt wird. Damit kann die mögliche Anzahl der Vollgeschosse nicht auf der gesamten Fläche ausgeschöpft werden, so dass die Bebauungsdichte in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bleibt; eine eingeschossige Hofüberbauung soll auch hier möglich sein.

In dem Teil des Mischgebietes MI<sub>1</sub>, der zwischen dem ehemaligen Kaufhaus Hertzog und dem blockinternen Fußgängerbereich liegt, wird eine maximal zweigeschossige rückwärtige Ergänzung des denkmalgeschützten Baukörpers ermöglicht, um durch Erweiterung der zusammenhängenden Gebäudeflächen eine größere Nutzungsflexibilität zu ermöglichen und damit die Bedingungen für einen wirtschaftlichen Erhalt des Gebäudes zu verbessern. Die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ist auf der schmucklosen Gebäuderückseite im Grundsatz gegeben, im Detail kann sie im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden. Auf die Festsetzung einer Geschosshöhe für das Bestandsgebäude wird verzichtet, da die Belange des Denkmalschutzes bei der Bestimmung der Gebäudekubatur vorgehen sollen.

Für den rückwärtigen Bereich dieses Mischgebietsteils, der unmittelbar an das Kerngebiet angrenzt, wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 bei maximal vier Geschossen festgesetzt. Hierdurch werden die städtebaulich gleichwertigen Alternativen der Errichtung eines schmalen Gebäudeflügels mit Abstand zur Grundstücksgrenze und der Errichtung eines zurückgesetzten, unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebauten Seitenflügels mit einer privaten Vorfläche zum Fußgängerbereich hin offen gehalten. Durch das Dichtemaß soll eine vollständig viergeschossige Überbauung der Grundstücksfläche verhindert und eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung vermieden werden.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO) ausgeschlossen. Damit soll eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens erreicht und eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des blockinternen Fußgängerbereichs vermieden werden.

#### *Begründung der Überschreitung der BauNVO - Obergrenzen*

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete festgelegte GRZ-Obergrenze (0,6) wird im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine fast vollständige Überbauung ermöglicht (GRZ 0,8 im MI<sub>1</sub> bzw. 1,0 im MI<sub>2</sub>) deutlich überschritten. Ebenfalls überschritten wird die GFZ-Obergrenze (1,2): Bei maximaler Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Mischgebiet, das eher durch Wohnnutzungen geprägt sein wird (MI<sub>2</sub>), eine GFZ von 2,9 und im übrigen Mischgebiet (MI<sub>1</sub>) eine GFZ von 4,3 erreicht werden.

Diese Überschreitungen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit der für Berlin einzigartigen Lage im Kern der historischen Berliner Altstadt begründet, wo die Wiederannäherung an die historische Stadtstruktur mit einer geschlossenen Bebauung in einer der Umgebung angepassten Höhenentwicklung sowie die Wiederherstellung einer urban gemischten Nutzungsstruktur mit einem prägenden Wohnanteil wesentliche Ziele der städtebaulichen Planung sind (s. II.4.4.3). Da die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bereits durch die Wiederherstellung der Blockränder in den historischen Fluchten, die auch zur Abschirmung gegenüber den Verkehrsemissionen erforderlich ist, unter Berücksichtigung der stark verdichteten denkmalgeschützten Bebauung (ehem. Kaufhaus Hertzog) vollständig ausgeschöpft werden, kann das Ziel eines von den lärmbelasteten Straßenräumen durch die Blockrandbebauung geschützten Wohnanteils mit nennenswertem Gewicht nur unter Überschreitung dieser Obergrenzen durch die vorgesehene eine ergänzende vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Blockinnenbereich erreicht werden. Durch die Ausbildung öffentlich zugänglicher Passagen sollen hier attraktive Adressen und urbane Qualitäten ermöglicht werden, die das Gebiet wieder als Teil der Innenstadt erlebbar machen.

Im Kerngebiet MK<sub>6</sub> ermöglicht der Bebauungsplan mit einer GFZ von 4,0 eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GFZ-Obergrenze für Kerngebiete (3,0). Das Kerngebiet soll weiterhin für Bundesbehörden zur Verfügung stehen. Gemäß § 247 BauGB sind den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, in der Abwägung besonders Rechnung zu tragen. Durch eine Sicherung der Blockrandbebauung und eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit der bereits vorhandenen Bebauung im Blockinnenbereich soll diesen Belangen Rechnung getragen werden. Da die Fläche sich im Eigentum des Bundes befindet, der die Gebäude erst kürzlich instandgesetzt hat, bedarf ihre zukünftige Nutzbarkeit für Zwecke des Bundes keiner weiteren Sicherung.

#### *Ausgleichende Umstände und Maßnahmen*

Die höhere Dichte in diesem Baublock wird durch die Freihaltung zusammenhängender Flächen in den Blockinnenbereichen teilweise ausgeglichen. Der Bebauungsplan lässt zwar eine eingeschossige Überbauung der Hofbereiche zu, die entstehenden Dachflächen müssen jedoch überwiegend begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 18), so dass eine den Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten zugeordnete Freiflächen- und Erholungsnutzung ermöglicht wird. Das Freiflächendefizit wird weiterhin durch die nahe gelegenen Parkanlagen am Rand der Fischerinsel und die Promenadenwege am Ufer des Spreekanal ausgeglichen, die auf kurzen Wegen (<200 m) erreichbar sind. Der schrittweise Anschluss an durchgängige Uferwege nach Kreuzberg und Treptow wird dieses Angebot ergänzen. Die Freifläche des ehemaligen Staatsratsgartens wirkt sich stadtklimatisch positiv für den Block aus, auch wenn eine öffentliche Nutzbarkeit nicht gegeben ist.

Als ausgleichende Maßnahmen werden die Begrünung von Dachflächen sowie die Begrünung der Fassaden entlang des blockinternen Fußgängerbereichs festgesetzt, wodurch eine bessere Nutzbarkeit der Hofbereiche als wohnungsbezogene Freiflächen erreicht und die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte auf das Stadtklima gemindert werden soll. Als ausgleichende Maßnahme ist weiterhin die Sicherung und Gestaltung einer bislang für Parkplätze genutzten, zurzeit nach § 34 BauGB bebaubaren Platzfläche (Petriplatz) als öffentlicher Stadtplatz vorgesehen.

#### *Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umwelt und Verkehr*

Durch eine Verschattungsstudie konnte gezeigt werden, dass eine für die vorgesehenen Nutzungen angemessene Belichtung und Belüftung der vorhandenen und neuen Bebauung gewährleistet werden kann und eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse insoweit nicht zu erwarten ist. In dem Block wird keine Überschneidung von Abstandsflächen ermöglicht (s. II.4.4.8(b)).

Die Erschließung des Baublocks ist durch die umliegenden öffentlichen Straßen, die mit ausreichender Leistungsfähigkeit bereits umgebaut oder – im Fall der östlichen Scharrenstraße

– neu gebaut wurden, bzw. deren Umbau in die Entwicklungsmaßnahme eingestellt ist, gesichert. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dieser innerstädtischen Lage der Zusatzbedarf an Stellplätzen aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung, insbesondere der Bedarf an nach § 48 BauOBln erforderlichen Stellplätzen, in Tiefgaragen abgedeckt wird. Auch für die Bestandsbebauung des ehemaligen Kaufhauses Hertzog sowie im Kerngebiet MK<sub>6</sub> stehen hierfür im Blockinnenbereich geeignete Ergänzungsflächen außerhalb der zu erhaltenden Randbebauung zur Verfügung. Parkstände im öffentlichen Raum für den Besucherverkehr sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich und in den Ausbauplanungen für die Breite Straße, die Neumannsgasse und die Brüderstraße berücksichtigt.

Der durch neue gewerbliche Nutzungen hervorgerufene zusätzliche Kfz-Verkehr wird durch die vorgesehene Stellplatzobergrenzenverordnung begrenzt, die auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden wäre. Danach würde die Anlage privater Stellplätze auf 50% der in den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (EAR) zu den Anlagen des Ruhenden Verkehrs angegebenen Werte beschränkt.

Angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahnhöfe Spittelmarkt, Märkisches Museum und Berliner Rathaus [in Bau], 250, 350 bzw. 500 m entfernt] ist die Reduzierung des Stellplatzangebotes auf den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandenen, inzwischen jedoch zurückgebauten öffentlichen Parkplätzen nördlich der Gertraudenstraße vertretbar. Aufgrund der guten Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel können die Bedürfnisse des Verkehrs auch bei Umsetzung der geplanten Stellplatzobergrenzenverordnung befriedigt werden; diese wird voraussichtlich nur auf gewerbliche Nutzungen Anwendung finden, deren Nutzer nach den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Verkehr in der Innenstadt überwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen sollen. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind somit nicht zu erwarten.

Die Grundstücke im Kerngebiet MK<sub>6</sub> und im Mischgebiet sind gegenwärtig zu annähernd 100 % versiegelt und überwiegend sechsgeschossig überbaut. Die zur Umsetzung des Bebauungsplans zu beseitigenden Straßenbäume auf der Westseite der Breiten Straße werden durch Ersatzpflanzungen in der Breiten Straße, der Neumannsgasse und der Brüderstraße sowie erforderlichenfalls durch weitere Ersatzpflanzungen kompensiert. Von der Umsetzung des Bebauungsplans gehen daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

#### **II.4.4.6 Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht (WA und MK<sub>1</sub>)**

Für das allgemeine Wohngebiet westlich der Brüderstraße (ausgenommen das Grundstück Friedrichsgracht 53-55) orientiert sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung), der Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Oberkanten (Gebäudehöhen) am Gebäudebestand. Hier werden entlang der Blockränder 10,0 bzw. 19,0 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die nur im Bauteil entlang der Sperlingsgasse einen auf 2,0 m (Balkontiefe) begrenzten Spielraum für Erweiterungen in den Blockinnenbereich hinein lassen.

Eine Bebauung des großen Blockinnenbereichs wird ausgeschlossen, da die Zahl von mehr als 500 Bestandswohnungen ausreichend große wohnungsbezogene Freiflächen erfordert, aus Umweltgründen die einzige größere unversiegelte und mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche im Plangebiet erhalten werden soll und die in § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der Nutzung in allgemeinen Wohngebieten bereits durch die vorhandene Randbebauung überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird entlang der Sperlingsgasse, der Friedrichsgracht und der Scharrenstraße ein Höchstmaß für die Oberkanten baulicher Anlagen von 22,5 m festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der bereits vorhandenen Dachaufbauten und ermöglicht die Aufstockung der Bestandsbebauung um ein Geschoss. Da dem Bestand entsprechend

sechs Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden, darf dadurch jedoch kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen, die Geschossflächenzahl erhöht sich somit nicht. Entlang der Brüderstraße wird mit Rücksicht auf die geringere Höhe der angrenzenden und der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen von 20,0 m festgesetzt, das keine Aufstockung ermöglicht.

Auf den Grundstücken Brüderstraße 10-13 (MK<sub>1</sub>) und Friedrichsgracht 53-55 (im WA) bezieht sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die äußeren Abgrenzungen der denkmalgeschützten Bebauung. Ergänzend wird zwischen dem Wohnriegel entlang der Sperlingsgasse und dem Kerngebiet MK<sub>1</sub> auf dem Grundstück Brüderstraße 10 eine 5,0 m tiefe Brandwandbebauung ermöglicht, die eine Ergänzung der Bestandsbebauung um Funktionsräume und Fluchttreppen ermöglichen soll, die innerhalb des so genannten „Galgenhauses“ nicht ohne Beeinträchtigung des Denkmalschutzes untergebracht werden können. Damit sollen die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Nachnutzung und den langfristigen Erhalt des Gebäudes im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes verbessert werden. Die für die Ergänzungsbebauung festgesetzte Oberkante von 17,0 m entspricht der Höhe der abzudeckenden Brandwand.

Auf weitergehende Regelungen zur Überbaubarkeit der Hofbereiche und zur Höhenentwicklung der Bebauung und damit zum Maß der baulichen Nutzung wird im MK<sub>1</sub> und für das Grundstück Friedrichsgracht 53-55 verzichtet, da Entscheidungen über bauliche Veränderungen dem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen werden sollen.

#### *Begründung der Überschreitung der BauNVO-Obergrenzen*

Bei sechs Vollgeschossen und vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet (ohne das Grundstück Friedrichsgracht 53-55) eine Grundflächenzahl von 0,48 und eine Geschossflächenzahl von 2,9 erreichbar. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2 im allgemeinen Wohngebiet) ist städtebaulich erforderlich, weil es sich um Bestandsgebäude im Innenstadtkontext handelt, die einen geschlossenen Blockrand bilden, der den Blockinnenbereich abschirmt, zu den Straßenseiten und zum Spreekanal hin wichtige Baufluchten aufnimmt und der für diesen Innenstadtbereich angestrebten Höhenentwicklung entspricht. Die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung als Teil der angestrebten innerstädtischen Nutzungsmischung ist Ziel und Vorgabe der übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan Wohnen, Bereichsentwicklungsplanung Mitte).

Auf dem Grundstück Friedrichsgracht 53-55, für das ein Nutzungsmaß nicht festgesetzt wird, werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen der baulichen Dichte durch die Bestandsbebauung überschritten. Die Überschreitung ist jedoch gemäß § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a Abs. 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen - hier die Erhaltung und Nutzung denkmalgeschützter Bausubstanz – erforderlich.

#### *Ausgleichende Umstände und Maßnahmen*

Ausgleichende Umstände für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauGB sind die Freihaltung eines großen zusammenhängenden und begrünten Blockinnenbereichs und die Nähe des Spreekanals mit Anschlüssen an die Uferpromenaden der Fischerinsel und am ehemaligen Staatsratsgarten.

Als ausgleichende Maßnahmen wurde ein Umbau der Verkehrsflächen entlang des Spreekanals zu einem verkehrsberuhigten Bereich bzw. – nördlich und südlich anschließend – zu einem Fußgängerbereich bzw. zu einer uferbegleitenden Grünfläche bereits realisiert, in der Sperlingsgasse und der Brüderstraße werden vor den Wohngebäuden die Gehwege verbreitert und dreizehn Straßenbäume gepflanzt.

Die durch Aufstockung möglichen zusätzlichen Wohnungen können großzügige Dachterrassen erhalten, ihre Dachflächen sind zu begrünen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere die Belichtung und Belüftung der vorhandenen Woh-

nungen werden durch die Festsetzung des Maßes der Nutzung nicht beeinträchtigt. Da nur eine vergleichsweise geringfügige über den Bestand hinausgehende Bebauung ermöglicht wird, sind keine bebauungsplangedingten Beeinträchtigungen der Umwelt oder des Verkehrs zu erwarten.

Auf den drei Grundstücken im Kerngebiet MK<sub>1</sub> an der Brüderstraße werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 1,0, GFZ 3,0) durch die bauliche Dichte der vorhandenen Gebäude zuzüglich der auf dem Grundstück Brüderstraße 10 ermöglichten Erweiterung nicht überschritten (GRZ 0,8, GFZ 2,7). Einer weiteren baulichen Verdichtung auf den genannten Grundstücken stehen Belange des Denkmalschutzes entgegen.

#### **II.4.4.7 Baublöcke zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße (MK<sub>2</sub>, MK<sub>3</sub>, MK<sub>4</sub>)**

Der an der Friedrichsgracht gelegene, sehr kleine Baublock (MK<sub>2.1</sub>, MK<sub>2.2</sub>) ist als Denkmalbereich eingetragen, das Gebäude an der Gertraudenstraße ist darüber hinaus ein Einzeldenkmal. Der Bebauungsplan geht hier von einer Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz aus. Die Baukörperausweisung folgt den äußeren Abgrenzungen des Baublocks. Auf eine Festsetzung von Nutzungsmaßen wird verzichtet, für Entscheidungen über bauliche Veränderungen bietet das Denkmalrecht eine ausreichende Grundlage, nennenswerte Erweiterungsmöglichkeiten bestehen danach nicht.

Für die Baufelder beiderseits des Petriplatzes (MK<sub>3</sub> und MK<sub>4</sub>) trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenentwicklung der Gebäude. Entlang der Gertraudenstraße soll eine innenstadttypische Bebauung mit bis zu sieben Geschossen ermöglicht werden, wie sie auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits realisiert wurde. Zur besseren Belichtung des Straßenraums und zur Berücksichtigung des Denkmalbereichs an der alten Gertraudenbrücke und des denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Hertzog sollen das sechste und siebte Geschoss deutlich hinter die Flucht der angrenzenden Straßenräume zurücktreten; die optisch wirksame Traufhöhe beider Gebäude soll damit die Traufe des früheren Kaufhausgebäudes aufnehmen.

Entlang der Gertraudenstraße wird beiderseits des Petriplatzes eine Überbauung von Teilen des nördlichen Gehwegs dieser Straße ermöglicht. Hierdurch soll die Zäsur zwischen Petri- viertel und Fischerinsel, die durch den breiten Straßenraum gebildet wird, gemindert und gleichzeitig eine deutliche räumliche Fassung des Petriplatzes erreicht werden. Des Weiteren sollen Flächen für einen städtebaulich angemessen dimensionierten und wirtschaftlich realisierbaren Baukörper gewonnen werden. Der Gehweg und in einem kurzen Abschnitt auch ein möglicher künftiger Radweg sollen hier in einer Arkade geführt werden.

Im Baublock zwischen Kleiner Gertraudenstraße und Petriplatz (MK<sub>3.1-3.3</sub>) wird eine vollständige Überbauung der Grundstücksflächen ermöglicht. Bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe werden differenzierte Vorgaben getroffen. Diese sind das Ergebnis einer abgestimmten städtebaulichen Konzeption, die auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nimmt, zugleich aber auch eine deutliche bauliche Fassung der Gertraudenstraße und des neu entstehenden Petriplatzes zum Ziel hat. So wird zur Gertraudenstraße und zum Petriplatz hin eine abgestufte fünf- bis siebengeschossige Bebauung ermöglicht. Zur Scharrenstraße und zur Kleinen Gertraudenstraße wird mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung dagegen eine Höchstzahl von vier Geschossen festgesetzt, wobei zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse das vierte Geschoss zurückzustaffeln ist.

Für den Baublock nordöstlich des Petriplatzes (MK<sub>4</sub>) werden ebenfalls differenzierte Festsetzungen getroffen, die das Ergebnis einer abgestimmten städtebaulichen Konzeption sind. Hier wird eine vollständige Überbauung mit überwiegend sieben Geschossen ermöglicht, die sich zum Petriplatz und zur Scharrenstraße auf fünf Geschosse abstuft und damit auf die Traufhöhe des ehemaligen Kaufhauses Hertzog und den Neubau auf der gegenüberliegenden Seite des Petriplatzes (MK<sub>3.3</sub>) Bezug nimmt. Auf einem etwa 25 m langen Abschnitt ent-

lang der Scharrenstraße wird zur besseren Belichtung der gegenüberliegenden Bebauung (MI<sub>1</sub>) die Geschosszahl auf zwei begrenzt. Als Blickpunkt für den Mühlendamm und Reminiszenz an den Turm des früheren Cöllnischen Rathauses wird auf einer kleinen, zur Breiten Straße hin orientierten Teilfläche ein achtes Geschoss zugelassen. Des Weiteren wird an der südwestlichen Seite des Baugebietes MK<sub>4</sub> zum Petriplatz hin ein kleiner zweigeschossiger Vorbau ermöglicht, der in Form einer öffentlich begehbaren Arkade ausgebildet werden soll und an die ehemalige Ratswaage erinnert, deren Fundamente hier noch erhalten sind.

### *Begründung der Überschreitung der BauNVO-Obergrenzen*

Die Bestandsbebauung des zwischen Friedrichsgracht und Kleiner Gertraudenstraße gelegenen Baublocks weist eine GFZ von etwa 4,0 auf, womit in diesem Block die GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (3,0 für Kerngebiete) überschritten wird. Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, da es sich um einen Denkmalbereich handelt, dessen Bebauung erhalten und nicht durch vom Bestand abweichende Festsetzungen in Frage gestellt werden soll.

Für die Baublöcke beiderseits des Petriplatzes (MK<sub>3,1-3,3</sub> und MK<sub>4</sub>) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die enge Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Geschosszahlen bestimmt. Die bei voller Ausnutzung der Festsetzungen ermöglichten GFZ-Werte von 5,4 und 5,5 überschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete festgelegte Obergrenze von 3,0 deutlich.

Das städtebauliche Ziel, im Kernbereich von Alt-Cölln die historische Stadtstruktur wieder erkennbar zu machen, erfordert hier eine geschlossene Randbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten rund um den früheren Petriplatz. Entlang der Gertraudenstraße und der Scharrenstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenkorridore wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge über die jetzige überbreite Straßenschneise hinweg wiederherstellt; in der Gertraudenstraße soll dabei eine für eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße angemessene, mit der gegenüberliegenden Straßenseite korrespondierende Höhenentwicklung erreicht werden. Die in den letzten Jahren archäologisch erkundeten Grundmauern der früheren Cöllnischen Lateinschule und des Cöllnischen Rathauses bieten eine einmalige Gelegenheit, die historischen Wurzeln dieses Bereichs erfahrbar zu machen. Sie sollen deshalb in die Neubebauung integriert werden; ihre Lage bestimmt daher in weiten Bereichen die äußeren Abmessungen der Baublöcke. Unter diesen Zielsetzungen ergeben sich beiderseits des Petriplatzes schmale Baublöcke, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie bis zum Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GFZ-Obergrenze realisierbar sind.

Wohnnutzungen sind mit Ausnahme einer lärmabgewandten Teilfläche des südwestlichen Blocks (MK<sub>3,1</sub>) nur ausnahmsweise zulässig und sollen versagt werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch durch Festsetzung einer lärmschützenden Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung Nr. 15), durch Auflagen zum Lärmschutz im Baugenehmigungsverfahren oder durch andere geeignete Maßnahmen nicht gewährleistet werden können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können durch eine geeignete Grundrissgestaltung sichergestellt werden.

Das Freiflächendefizit wird durch die nahe gelegenen Parkanlagen am Rand der Fischerinsel und nördlich des Spittelmarktes und die Promenadenwege am Ufer des Spreekanals ausgeglichen, die in geringer Entfernung (<250 m) erreichbar sind.

Als ausgleichende Maßnahme wird die Begrünung von Dachflächen festgesetzt, die zur stadtklimatischen Entlastung beitragen soll. Als ausgleichende Maßnahme ist weiterhin die Sicherung und Gestaltung einer bislang für Parkplätze genutzten, zurzeit nach § 34 BauGB bebaubaren Platzfläche (Petriplatz) als öffentlicher Stadtplatz vorgesehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in dieser innerstädtischen Lage der Zusatzbedarf an Stellplätzen aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung, insbesondere der Bedarf an nach § 48 BauOBln erforderlichen Stellplätzen, in Tiefgaragen abgedeckt wird. Der durch neue gewerbliche Nutzungen hervorgerufene zusätzliche Kfz-Verkehr wird durch die vorgesehene Stellplatzobergrenzenverordnung, die auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden wäre, begrenzt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Gertraudenstraße gewährleistet, deren festgesetzte Verkehrsfläche auch weiterhin die Einordnung von drei Fahrstreifen je Richtung ermöglicht. Parkstände im öffentlichen Raum für den Besucherverkehr sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich und in den Ausbauplanungen für die Breite Straße, die Gertraudenstraße und die Scharrenstraße in begrenzter Anzahl berücksichtigt. Angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist können die Bedürfnisse des Verkehrs, auch bei Umsetzung der geplanten Stellplatzobergrenzenverordnung befriedigt werden, und ist die Reduzierung des Stellplatzangebotes auf den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandenen, inzwischen jedoch zurückgebauten öffentlichen Parkplätzen nördlich der Gertraudenstraße vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind somit nicht zu erwarten.

Die Kerngebiete MK<sub>3</sub> und MK<sub>4</sub> mit der dazwischen gelegenen Fläche des Petriplatzes waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu etwa 90 % durch Parkplätze und Straßenverkehrsflächen versiegelt. Die geringe weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades in den Baugebieten kann im Rahmen der Gestaltung des Stadtplatzes kompensiert werden. Von der Umsetzung des Bebauungsplans gehen daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

#### **II.4.4.8 Unterschreitung von Abstandsflächen**

Die engen Baukörperausweisungen beiderseits der Scharrenstraße und entlang der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Kleine Gertraudenstraße, Friedrichsgracht, blockinterner Fußgängerbereich) sollen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Rückstaffelung von Gebäudeteilen, zur Überbaubarkeit der Grundstücke innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe und zu einer Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen (textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 10 und 11) geringere Tiefen der Abstandsflächen ermöglichen, als sie durch § 6 Abs. 5 der Berliner Bauordnung mit dem Maß von 0,4 H (40% der Gebäudehöhe) festgelegt sind. Hier wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung (BauOBln), der eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefen zulässt, soweit sich durch Festsetzungen der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben.

Außer durch die Lage in einem überwiegend bebauten Innenstadtgebiet sind die Unterschreitungen vor allem durch die städtebaulichen Ziele begründet, die neben einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen auch die Herstellung einer straßenbegleitenden Randbebauung in aufeinander abgestimmter innenstadttypischer Höhenentwicklung und die Rücksichtnahme auf den denkmalgeschützten und den wohngenutzten Gebäudebestand zum Gegenstand haben.

Die Unterschreitung der gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln erforderlichen Abstandsflächentiefen wurde für die einzelnen betroffenen Teilbereiche des Plangebietes im Hinblick auf die davon berührten Belange sowie die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wie folgt geprüft und in die Abwägung mit den oben genannten städtebaulichen Zielen der Planung eingestellt:

*(a) Unterschreitungen im nordöstlichen Abschnitt der Scharrenstraße*

Zwischen Petriplatz und Breite Straße ermöglicht der Bebauungsplan auf der Nordwestseite der Scharrenstraße eine etwas geringere Bauhöhe als im Bestand vorhanden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen sowie der textlichen Festsetzung Nr. 9 zur Ausbildung des sechsten Obergeschosses im Mischgebiet (Rückstaffelung bzw. Dachschräge) ergeben sich auf der nördlichen Straßenseite sowie auf den an die Breite Straße bzw. an den Petriplatz anschließenden Abschnitten der südlichen Straßenseite jeweils bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefen von 7,2 m. Diese greifen in einem 15,5 m langen nordöstlichen Abschnitt um 1,0 m bis 1,5 m über die Mitte der Straßenverkehrsfläche hinaus. Die Abstandsflächen überschneiden sich um bis zu 4,2 m.

Die auf einem relativ kurzen Teilabschnitt der Scharrenstraße gegenüber den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernissen reduzierten Gebäudeabstände sind städtebaulich vertretbar, da davon auszugehen ist, dass Wohnungen in den betroffenen Mischgebietsteilen vor allem in den nach den Ergebnissen einer Verschattungsstudie ausreichend belichteten und besonnten Obergeschossen entstehen werden, während sich die unteren Geschosse in dieser Lage für eine gewerbliche Nutzung anbieten. Überwiegend können Nutzungseinheiten auch in den drei unteren Geschossen mindestens einen Raum erhalten, der von der Breiten Straße oder vom Petriplatz her ausreichend besonnt wird.

Für die künftigen Nutzer des Kerngebiets MK<sub>4</sub> südöstlich der Scharrenstraße stellen die Unterschreitungen der Abstandsflächentiefen an der Scharrenstraße keine Beeinträchtigung dar, da die betroffenen Gebäudeteile auch von der Breiten Straße und von der nur zweigeschossig bebauten Mittelzone des Gebäudes her belichtet werden können. Zudem sind hier Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig und allenfalls in den obersten Geschossen zu erwarten.

*(b) Unterschreitungen im Blockinnenbereich zwischen Breite Straße und Brüderstraße*

In zwei Teilabschnitten des blockinternen Fußgängerbereichs mit einer Länge von zusammen etwa 75 m überschreiten die Abstandsflächen die Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um bis zu 2,2 m, ohne dass es jedoch zu einer Überschneidung mit der Abstandsfläche der jeweils gegenüber liegenden Bebauung kommt. Die Überschreitung der Mitte der Verkehrsfläche ist hier durch die außermittige Lage des Fußgängerbereichs zwischen den Baugrenzen der begleitenden Bebauung bedingt und nicht mit einer Verschlechterung der Belichtungssituation für die angrenzenden Grundstücke verbunden. Die Verschattungsstudie zeigt, dass Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses ausreichend besonnt werden, im Erdgeschoss ist im Mischgebiet die Einordnung von gewerblichen Nutzungen zulässig und zu erwarten.

*(c) Unterschreitungen an der Scharrenstraße zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht*

Südwestlich des Petriplatzes ermöglicht der Bebauungsplan auf der Nordwestseite der Scharrenstraße durch eine enge Baukörperausweisung eine am Bestand orientierte, maximal 22,5 m hohe Randbebauung. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 9, wonach Bauteile, die eine Oberkante von 20,0 m überschreiten, um mindestens 1,5 m hinter die Baugrenze zurückzusetzen sind, ergibt sich gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln eine 8,0 m tiefe Abstandsfläche. Die Mitte der bestandsorientiert 11,5 m breit festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird dadurch um 2,25 m überschritten. Die erforderlichen Abstandsflächentiefen der zu einem Denkmalensemble gehörenden vier- und fünfgeschossigen Bebauung auf der südöstlichen Straßenseite sowie der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung nordöstlich der Kleinen Gertraudenstraße greifen dagegen nicht über die Straßenmitte hinaus. Aufgrund der größeren Abstandsflächentiefen der nordwestlichen Randbebauung kommt es dennoch zu einer Überschneidung der Abstandsflächen über die gesamte Straßenlänge um 1,8-2,5 m im Bestandsabschnitt westlich der Kleinen Gertraudenstraße und um 0,8-1,6 m östlich davon bis zum Petriplatz.

Die Erforderlichkeit, für die nordwestliche Blockrandbebauung geringere Abstandsflächentiefen zu ermöglichen, wird insbesondere mit der vorhandenen Wohnbebauung begründet, deren Erhalt für die Umsetzung der Planungsziele in diesem Innenstadtbereich von großer städtebaulicher Bedeutung ist. In der Abwägung wird den Zielen der Erhaltung der vorhandenen Wohnsubstanz und des Denkmalsbereichs, der auch durch die historische Straßensituation geprägt wird, der Vorrang gegenüber einer Verbesserung der Abstandssituation eingeräumt, die nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durch Erweiterung des Straßenraums unter Beseitigung des Bestandes herbeigeführt werden könnte.

Da die gegenüberliegende geplante Neubebauung (MK<sub>3</sub>) überwiegend nur dreigeschossig (mit einem zurückgestaffelten vierten Vollgeschoss) und im höhergeschossigen Bereich gegenüber der Straße zurückgesetzt ist, bleibt eine ausreichende Belichtung und nach den Ergebnissen einer Verschattungsuntersuchung zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche (mit Ausnahme eines etwa 10 m langen Abschnitts im ersten Vollgeschoss) mindestens zweistündige Besonnung auch der in den unteren Geschossen gelegenen Wohnräume gewährleistet. Aus vielen der betroffenen Wohnungen sind Durchblicke in die verbreiterte Kleine Gertraudenstraße oder auf den neu entstehenden Petriplatz möglich.

Für die künftigen Nutzer des Kerngebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für die unteren Geschosse kann hier von kerngebietstypischen gewerblichen Nutzungen sowie von Nebenräumen der hier festgesetzten kulturellen Einrichtung (Besucherzentrum) ausgegangen werden, die in großen Teilen auch von der Kleinen Gertraudenstraße und vom Petriplatz her belichtet werden können. Wohnungen sind überwiegend nur ausnahmsweise zulässig; wo ein Wohnanteil vorgeschrieben ist, ist eine Anordnung in den oberen Geschossen mit ausreichender Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume von der Kleinen Gertraudenstraße oder von Dachterrassen her möglich.

Durch ein mögliches zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich aufgrund der Lage auf der Nordseite der Scharrenstraße keine zusätzliche Verschattung.

#### *(d) Unterschreitungen an der Kleinen Gertraudenstraße*

Im südlichen Teil der 11,5 m breiten Kleinen Gertraudenstraße ergibt sich bei einer beidseitigen bis zu sechsgeschossigen Bebauung eine Überschneidung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln um etwa 5,5 m. Die Abstandsflächenunterschreitung ist städtebaulich vertretbar, da sie auf einen maximal 13,0 m langen Teilabschnitt begrenzt ist und (hier nur ausnahmsweise zulässige) Wohnungen bzw. sonstige Nutzungseinheiten über Aufenthaltsräume verfügen können, die (auch) zur Gertraudenstraße hin ausgerichtet und damit gut belichtet und besonnt sind.

In dem nördlich anschließenden Abschnitt der Kleinen Gertraudenstraße greift die notwendige Abstandsfläche der viergeschossigen Bestandsbebauung im Kerngebiet MK<sub>2,1</sub> um etwa 0,5 m über die Straßenmitte hinaus. Eine Überschneidung mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Neubebauung im Kerngebiet MK<sub>3,1</sub> wird jedoch nicht ermöglicht.

#### *(e) Unterschreitungen entlang des Spreekanals*

Entlang des Spreekanals überschreiten die Abstandsflächen der Gebäude, deren zulässige Höhe sich an der Bestandsbebauung orientiert, auf gesamter Länge der Baugebiete die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Friedrichsgracht“. Da hier eine Wasserfläche unmittelbar angrenzt, werden durch diese Überschreitung öffentliche oder private Belange nicht beeinträchtigt.

#### *(f) Unterschreitungen im Blockinnenbereich zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht*

Im Blockinnenbereich zwischen dem Wohnriegel entlang der Sperlingsgasse und dem Kerngebiet MK<sub>1</sub> kommt es aufgrund der über den Bestand hinaus ermöglichten Brandwandbebauung auf dem Grundstück Brüderstraße 10 zu einer geringfügigen Überschneidung von Abstandsflächen im Eckbereich zum Wohnriegel entlang der Sperlingsgasse. Mit der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit sollen die Voraussetzungen für den Erhalt des Baudenkmals verbessert werden. Die vorhandene Wohnbebauung wird durch die Unterschreitung der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt, da sie mit ihren Fenstern nach Nordwesten orientiert ist und hofseitig lediglich eine Laubengangerschließung aufweist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung auf dem Grundstück Brüderstraße 10 ist weiterhin gewährleistet.

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

### **II.4.5 Bauweise**

Für alle Baugebiete wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 12). Mit der geschlossenen Bauweise wird bestimmt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind; hiervon kann gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch abgewichen werden, wenn aufgrund einer vorhandenen Bebauung ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze eine städtebaulich oder bauordnungsrechtlich unverträgliche Situation erzeugen würde.

Sowohl die vorhandene Bebauungsstruktur als auch das städtebauliche Konzept für die Neubebauung sind dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücke entweder vollständig oder mit einem geschlossenen Blockrand überbaut sind bzw. überbaut werden sollen. Durch die Festsetzung soll deshalb gewährleistet werden, dass neue Gebäude an vorhandene oder durch beabsichtigte Grundstücksteilungen entstehende Grundstücksgrenzen herangebaut werden und keine exponierten Brandwände entstehen. Eine Teilung der Grundstücke soll auch in den Baugebieten MK3 und MK4 nicht ausgeschlossen werden, so dass aus den genannten Gründen auch dort die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erforderlich ist.

### **II.4.6 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der auf der Grundlage des Planwerks Innenstadt abgestimmten Konzeption zur Neuordnung und Neugestaltung der Straßen- und Platzräume im Plangebiet fest. Im Bereich der Breiten Straße und der Gertraudenstraße werden erheblich bzw. eher geringfügig vom bisherigen Bestand abweichende Verkehrsflächen festgesetzt; die Scharrenstraße wird über die Brüderstraße hinaus wieder bis zur Breiten Straße verlängert, im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird eine Fußgängerpassage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung neu festgesetzt. Für die übrigen öffentlichen Straßen orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen am Bestand. Im Folgenden werden die Festsetzungen für die einzelnen Straßen im Plangebiet und die ihnen jeweils zugrunde liegenden Straßenplanungen näher erläutert und begründet. Die in diesem Zusammenhang aufgeführten Angaben zur Straßenraumaufteilung sind nicht verbindlich, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (textliche Festsetzung Nr. 14).

### II.4.6.1 Straßenverkehrsflächen

#### (a) Mühlendamm, Gertraudenstraße (Bundesstraße B1)

Der Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße, der Teil der gewidmeten Bundesstraße 1 ist, wird der abgestimmten Vorplanung vom Juni 2002 folgend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe I.3.4.9). Dem planungsrechtlich übergeordneten Status der Bundesstraße wird hiermit mit Ausnahme kleiner Teilflächen im nördlichen Gehwegbereich (s.u.) entsprochen. Die in der Vorplanung abgestimmte Aufteilung des künftigen Straßenraums wird durch die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche grundsätzlich ermöglicht, aber nicht vorgegeben.

Weiterhin wird die Einordnung von 2 x 3 Fahrstreifen für den fließenden Kfz-Verkehr ermöglicht, die nach den vorliegenden Verkehrsprognosen auch bei Umsetzung der für den Innenstadtbereich vorgesehenen verkehrsplanerischen Ziele und Maßnahmen weiterhin erforderlich sein werden; außerhalb der Verkehrsspitzen können die äußeren Fahrstreifen für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Beiderseits des Knotens Breite Straße / Fischerinsel kann zusätzlich je ein Fahrstreifen für abbiegende Verkehrsströme eingeordnet werden. Der Straßenquerschnitt ermöglicht des Weiteren die Einordnung von beidseitigen Seitenräumen zur Aufnahme von Gehwegen, Baumstreifen und separaten Radwegen mit den entsprechenden Sicherheitsstreifen.

Im Kreuzungsbereich mit der Breiten Straße ergibt sich durch das leichte Zurücktreten des Hauses der Deutschen Wirtschaft gegenüber der Straßenflucht eine Erweiterung des Straßenraumes, während auf der gegenüberliegenden südöstlichen Straßenseite die festgesetzte Verkehrsfläche zur Umsetzung des Straßenentwurfs, insbesondere zur Herstellung des Geh- und Radwegs in der für den weiteren Straßenverlauf angenommenen Breite nicht ganz ausreicht. Die fehlende Fläche, die an der Einmündung der Straße Fischerinsel etwa 2 m breit ist und sich zur Mühlendammbrücke hin stetig verjüngt, kann nur außerhalb des Plangebietes durch Inanspruchnahme eines kleinen Teils der dort gelegenen Grünfläche gesichert werden. Mit dem Liegenschaftsfonds Berlin besteht die Absprache, die für die Verkehrsfläche benötigte Fläche nicht zusammen mit dem angrenzenden Grundstück zu verkaufen. Um das Übergreifen der zukünftigen Straßenverkehrsfläche auf die Nachbarfläche außerhalb des Geltungsbereichs deutlich zu machen, wird in diesem Teilabschnitt keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebiets ist die Grenze des Kerngebietsblocks an der Friedrichsgracht zugleich Geltungsbereichsgrenze. Eine Straßenbegrenzungslinie wird hier nicht festgesetzt, da die Straßenführung im Bereich der Gertraudenbrücke noch nicht abschließend geklärt ist und durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden soll, ob hier zukünftig eine Straßenverkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzt.

Um die durch den Straßenraum gebildete Zäsur zwischen Petriertel und Fischerinsel möglichst gering zu halten, eine möglichst breite räumliche Fassung des Petriplatzes zu ermöglichen, archäologische Spuren der Cöllnischen Lateinschule und der früheren Ratswaage integrieren zu können und Flächen für städtebaulich angemessen dimensionierte und wirtschaftlich realisierbare Baukörper beiderseits des Platzes zu gewinnen, ist die Straßenverkehrsfläche zwischen Breite Straße und Petriplatz und auf einem kurzen Abschnitt südwestlich des Petriplatzes gegenüber der verkehrlich begründeten Regelbreite geringer dimensioniert. Der Bebauungsplan stellt in diesen Abschnitten ausreichend breite Flächen für den Fußgängerverkehr sicher, indem er am südöstlichen Rand der angrenzenden Kerngebiete 5,0 m breite Flächen festsetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind; der Gehweg soll hier unter Arkaden geführt werden., deren lichte Höhe 6 m nicht unterschreiten und deren Grundfläche zu höchstens 8 % durch Stützpfeiler und vortretende Bauteile eingeschränkt werden darf, um angenehme und sichere Nutzungsbedingungen zu gewährleisten. Auf einem kurzen Abschnitt soll auch der Radweg in einer solchen Arkade geführt werden, um die Wiederherstellung eines Bauteils in der Kubatur der früheren Ratswaage

als historisch-charakteristisches Element des früheren Petriplatzes zu ermöglichen. Die dafür vorgesehene 2,25 m breite Fläche ist mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Bebauung einschließlich der Arkadenzonen ist auch ohne einen Umbau der Gertraudenstraße realisierbar. Um die geplante Teilüberbauung mit Arkadierung realisieren zu können, ist vor Festsetzung des Bebauungsplans eine Entlassung aus der fernstraßenrechtlichen Widmung der betreffenden Teilflächen erforderlich.

#### *(b) Breite Straße*

Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wird aufgrund der ungleichmäßigen Flucht der Bestandsbebauung auf der östlichen Straßenseite in einer unregelmäßigen Breite von insgesamt etwa 26,5 – 29,0 m festgesetzt. Eine 27,5 m breite Teilfläche auf der südwestlichen Seite der gegenwärtigen Straße wird als Verkehrsfläche eingezogen und dem südwestlich angrenzenden Baugebiet zugeordnet. Auf der nordöstlichen Seite folgt die Straßenbegrenzungslinie hingegen der Bestandsbebauung. Auf der südwestlichen Straßenseite ist sie südlich der Neumannsgasse identisch mit den straßenseitigen Baugrenzen der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung; diese Straßenbegrenzungslinie setzt sich nördlich des Anschlusses der Neumannsgasse am Rand des Geltungsbereichs geradlinig nach Norden bis in Höhe der Zufahrt zum Garten des ehemaligen Staatsratsgebäudes fort. Damit macht der Bebauungsplan deutlich, dass auch hier eine Verschmälerung des Straßenprofils analog zum südlichen Straßenabschnitt geplant ist, und schafft die Voraussetzung für eine mögliche spätere Erweiterung des im Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans I-205 (in Aufstellung) gelegenen Baufeldes des ehemaligen Staatsratsgebäudes. Im Übergang zum Schloßplatz vor der Schmalseite des denkmalgeschützten Gebäudes ist eine solche Erweiterungsmöglichkeit nach dem Konzept des Planwerks Innenstadt dagegen nicht vorgesehen, so dass hier die Straßenbegrenzungslinie zugunsten einer Erhaltung des vorplatzartig erweiterten Gehwegbereichs entfällt.

Für die verbleibende Verkehrsfläche ist das 2007/08 hergestellte Profil maßgeblich, das eine 14,5 m breite, zweistreifige Fahrbahn vorsieht, einschließlich Radfahrstreifen und Parkstreifen bzw. – im südlichen Einmündungsbereich – eines zusätzlichen Abbiegestreifens. Auf der Südwestseite verbleibt ein 5,5 m breiter Seitenraum für Gehweg und Baumstreifen. Die Bordführung auf der Nordostseite und damit die Breite des Seitenraumes bleiben unverändert. Die Straße kann auch in einem auf zwei Fahrstreifen reduzierten Profil ihren zukünftigen Verkehrsfunktionen voll gerecht werden, da auch die Weiterführung über die Französische Straße nur zweistreifig ausgebaut ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung, so dass auf veränderte verkehrliche Anforderungen flexibel reagiert werden kann.

#### *(c) Scharrenstraße*

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

Die Verkehrsfläche der neu herzustellenden östlichen Scharrenstraße (zwischen Petriplatz und Breite Straße) lehnt sich in ihrer Abgrenzung an die leicht unregelmäßigen historischen Baufluchten an. Damit soll unter anderem eine Integration der auf der Südostseite archäologisch ergrabenen Kellerreste einer mittelalterlichen Häuserzeile in die Randbebauung ermöglicht werden. Der zur Breiten Straße hin sich allmählich verengende Straßenraum soll außerdem den besonderen historischen Charakter dieser früher engen Gasse wieder deutlich machen. Die festgesetzte Verkehrsfläche erlaubt die Einordnung einer 6,0 m breiten Fahrbahn, auf der abschnittsweise einseitig geparkt werden kann, sowie von beidseitigen, im

Minimum 2,6 m breiten Gehwegen, die sich außerhalb von relativ kurzen Engpassbereichen auf 3,6 m (Nordseite) bis 5,7 m (Südseite) aufweiten. Die Aufweitung des Straßenraums ermöglicht auch eine bessere Belichtung der geplanten Neubebauung in dem Abschnitt, der nicht zugleich von der Breiten Straße oder vom Petriplatz her belichtet werden kann.

*(d) Brüderstraße*

Die Brüderstraße, die beidseitig abschnittsweise von denkmalgeschützten Gebäuden begrenzt ist, wird nördlich der Scharrenstraße dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die vorhandene Straßenbreite ermöglicht neben Fahrbahn und Gehwegen zu beiden Straßenseiten die Einordnung von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen. Der Straßenabschnitt südlich der Scharrenstraße mit der Einmündung in die Gertraudenstraße soll dagegen in den geplanten Stadtplatz einbezogen werden, um in Annäherung an den historischen Stadtgrundriss eine zusammenhängende Platzfläche zu erreichen und die hier im Untergrund vorhandenen Kirchenfundamente sichtbar machen zu können.

*(e) Planstraße nordöstlich des Petriplatzes*

Die Verkehrsfunktion der zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße aufgehobenen Brüderstraße wird durch eine neue Planstraße übernommen, die entlang der nordöstlichen Schmalseite des Petriplatzes verläuft. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist mit 19,5 m so bemessen, dass hier eine im Zweirichtungsverkehr befahrbare 6,0 m breite Fahrbahn und ein gebäudeseitig vorgelagerter 2,0 m breiter Längsparkstreifen angeordnet werden können. Platzseitig ist ein nur 2,75 m breiter Gehweg vorgesehen, da hier die öffentliche Platzfläche unmittelbar anschließt. Gebäudeseitig entsteht ein 8,75 m breiter Gehwegbereich, der als Gebäudevorfeld auch Sondernutzungen, z.B. für einen Gastronomiebetrieb aufnehmen kann. Im Bereich der früheren Ratswaage, auf deren Grundriss ein laubenartiger Baukörper in den früheren Dimensionen dieser Durchfahrt ermöglicht wird, verengt sich der Gehweg auf 3,5 m, die Fußgänger können hier jedoch die festgesetzte Arkade, für die ein Gehrecht begründet werden soll, mit nutzen.

*(f) Neumannsgasse und Sperlingsgasse*

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

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

## II.4.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### (a) Friedrichsgracht

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

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

### (b) Kleine Gertraudenstraße

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

### (c) Petriplatz

Die bei den archäologischen Grabungen im Bereich des Petriplatzes freigelegten Grundmauern früherer St.-Petri-Kirchengebäude und andere archäologische Funde und Bezüge sollen in die Gestaltung des künftigen Petriplatzes integriert werden. Dabei soll auch die Funktion des Platzes als Aufenthaltsort gewährleistet werden, auf dem die Fußgänger Vorrang haben. Aufgrund der archäologischen Funde werden jedoch voraussichtlich nicht alle Teilflächen den Fußgängern zugänglich sein, so dass die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nicht treffend wäre. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die künftige Platzfläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz“ fest. Kleinere bauliche Anlagen, die die Funktion als Stadtplatz und „archäologisches Fenster“ unterstützen, sind durch diese Festsetzung mit abgedeckt. Die Aufteilung oder Gestaltung der Platzfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine spätere Bebauung von Teilflächen für religiöse Zwecke soll durch die Planung nicht präjudiziert werden, nach dem gegenwärtigen Diskussionsstand können dazu aber noch keine planungsrechtlichen Festlegungen erfolgen.

### (d) Fußgängerbereich im Block Brüderstraße/ Breite Straße

Im Innenbereich des Baublocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße werden Flächen für eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Über diesen Fußgängerbereich sollen die anliegenden Nutzungen (in den Obergeschossen Wohnen, in den Erdgeschossen auch andere im Mischgebiet zulässige Nutzungen) für den Fußgängerverkehr erschlossen und Fußwegeverbindungen durch diesen besonders großen Baublock ermöglicht werden. Sie kann zugleich als Zufahrt für Feuerwehr,

Rettungs- und Müllfahrzeuge dienen, jedoch nicht für den allgemeinen Kfz-Verkehr oder für den ruhenden Verkehr. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt die Einordnung von Pflanzflächen, auch zur Fassadenbegrünung und für kleinkronige Bäume, sowie von kleineren Sondernutzungsbereichen. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche kann eine frühzeitige, einheitliche und qualitätvolle Gestaltung unabhängig von den Gestaltungsvorstellungen unterschiedlicher Anlieger sichergestellt werden. Der Fußgängerbereich soll im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“ mit den berlinüblichen Materialien und Ausstattungsstandards hergestellt werden.

Der Fußgängerbereich steht über mindestens 6,0 m breite Durchgänge mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Neumannsgasse, der Breiten Straße und der Scharrenstraße in Verbindung. Die Durchgänge können entlang der Blockränder oberhalb des zweiten Vollgeschosses überbaut werden. Damit werden für die drei Durchgänge ausreichende Breiten und Höhen gewährleistet, so dass auch größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) die innerhalb des Baublocks gelegenen Verkehrsflächen erreichen können.

### **II.4.6.3 In Aussicht genommene Planfeststellungen von Bahnlinien**

#### *(a) U-Bahn Linie 3*

Die im Flächennutzungsplan dargestellte U-Bahnlinie 3 vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt zum Potsdamer Platz und weiter in Richtung Wittenbergplatz wird entsprechend der vorliegenden Trassierungsstudie als Hinweis auf eine in Aussicht genommene U-Bahntrasse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trasse verläuft unter dem Haus der Deutschen Wirtschaft sowie unterhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebietes MK<sub>4</sub> in einer Tiefe von voraussichtlich etwa 9,0-9,5 m (Abstand Tunneldecke – Geländeoberkante). Im Bereich Breite Straße – Petriplatz ist ein Bahnhof vorgesehen. Die Trasse ist grundsätzlich überbaubar, ggf. sind jedoch bauliche Vorkehrungen bei der Gebäudegründung zu treffen. Eine Trassenfreihaltung ist – auch angesichts erheblicher Vorleistungen an anderer Stelle – weiterhin erforderlich. Mit ihrer Realisierung vor dem Jahr 2030 ist jedoch nur dann zu rechnen, wenn der bauliche Zustand der Linie U2 eine Ersatztrasse erforderlich machen sollte.

#### *(b) Straßenbahnlinie Alexanderplatz - Kulturforum*

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

### **II.4.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

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

a) Die Wasserfläche, die durch die Mühlendammbrücke überspannt wird (in der Planzeichnung markiert durch die Buchstaben A, B, C, D, E und F) ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 19). Hierdurch wird der vorhandenen Brücke in ihrer gegenwärtigen Breite entsprochen.

b) Zur Sicherung der Funktionalität für den Fußgängerverkehr im Bereich der Gertraudenstraße setzt der Bebauungsplan fest, dass die Arkadenflächen mit Ausnahme der Fläche zwischen den Punkten GHJKG mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

sind (textliche Festsetzung Nr. 20). Diese Regelung betrifft die durch die Planzeichnung festgesetzten 5,0 m breiten Arkadenflächen innerhalb der Baugebiete MK<sub>3,3</sub> und MK<sub>4</sub> sowie den südwestlichen Vorbau im MK<sub>4</sub>, (Portikus der Ratswaage), der ebenfalls für den Fußgängerverkehr zur Verfügung stehen soll. Für die 12,0 x 2,25 m große, weiter in das Straßenland hineingreifende Teilfläche des MK<sub>4</sub>, zwischen den Punkten G, H, J und K GHJKG, die ebenfalls als Arkade ausgestaltet werden soll, wird ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger gesichert. Damit soll auf dem betreffenden Teilabschnitt die Integration des geplanten Radweges, unter dem auch Leitungen geführt werden müssen, in die Gebäudekubatur ermöglicht werden. Im Interesse angenehmer und sicherer Nutzungs- und Aufenthaltsbedingungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 20 zusätzlich bestimmt, dass die lichte Höhe der Arkaden 6,0 m nicht unterschreiten darf und die Grundfläche von Stützpfeilern und Gebäudevorsprüngen nicht mehr als 8 % der Grundfläche der Arkadenzone einnehmen darf. Die Bebauung einschließlich der Arkadenzone ist auch ohne einen Umbau der Gertraudenstraße realisierbar, setzt jedoch eine die Einziehung des betreffenden Straßenlandes der Bundesstraße voraus.

c) Zwischen dem Gebäude der Hochschule für Musik Hanns Eisler im ehemaligen Marstall und dem geplanten Humboldt-Forum soll die vorhandene unterirdische Tunnelverbindung gesichert und in die Planung des Humboldt-Forums integriert werden. Sie soll insbesondere den Mitarbeitern der Zentral- und Landesbibliothek zugänglich gemacht werden, um eine geschützte Verbindung zwischen den beiden Gebäuden zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt deshalb eine Fläche (bezeichnet durch die Buchstaben L, M, N und O) fest, innerhalb derer eine unterirdische Verbindung zulässig und mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer der durch den Tunnel verbundenen Gebäude zu belasten ist. Die Fortsetzung des Tunnels nach Norden liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-219 und soll dort in entsprechender Form ebenfalls festgesetzt werden. Lage und Abgrenzung der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche sind mit diesem Plan abgestimmt.

Die unterirdische Verbindung, die ursprünglich den Marstall und den Palast der Republik miteinander verband, soll im Zusammenhang mit der Realisierung des Humboldt-Forums wieder aktiviert werden, da diese bei den Planungen der Zentral- und Landesbibliothek als logistische Anbindung der Bibliotheksflächen in der Breiten Straße an die zukünftigen Einrichtungen der Bibliothek im Humboldt-Forum von zentraler Bedeutung ist. Dazu ist eine Verlängerung der vorhandenen Verbindung bis zum Humboldt-Forum erforderlich. Für die Nutzer der beiden Gebäude wird die unterirdische Verbindung mit einem Gehrecht gesichert. Die Wegeverbindung ist nicht für die Allgemeinheit bestimmt. Da sich die unterirdische Verbindung bis in den Geltungsbereich des B-Plan I-219 erstreckt, wird dort eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Flächen innerhalb der Baugebiete, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand. Soweit sie sich innerhalb von festgesetzten Bauflächen befinden, werden die mit der Belastung verbundenen Verpflichtungen bei einem Verkauf an die Käufer weitergegeben.

#### **II.4.8 Wasserfläche**

Die Wasserfläche der Spree wird in ihrer gegenwärtigen Ausdehnung als solche nachrichtlich übernommen. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich ist durch die Lage im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin“ begründet, für den gemäß § 166 BauGB ein Planerfordernis besteht. Die Darstellung macht deutlich, dass eine Überbauung von Teilen der Wasserfläche an der Mühlendammbrücke nicht mehr Ziel der Planung ist. Brückentpfeiler und wasserbauliche Anlagen, die Bestandteile der Bundeswasserstraße sind, bleiben ohne Festsetzung. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Flächen weiß dargestellt.

## **II.4.9 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Pflanzbindungen**

### **II.4.9.1 Lärmschutz**

Durch den Verkehr auf der Gertraudenstraße und der Breiten Straße sind im Plangebiet auch zukünftig hohe Lärmbelastungen zu erwarten (siehe II.3.3.1). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen weder räumlich noch gestalterisch unterzubringen. Daher müssen passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die DIN 4109 gibt die Anforderungen dafür vor, die entsprechend der vorhandenen Lärmbelastung zu berücksichtigen sind, während der Berliner Lärmkarte die zu berücksichtigenden Lärmwerte zu entnehmen sind. Eine Regelung dazu ist im Bebauungsplan entbehrlich. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallgutachten verwendbar.

Die Anforderungen der DIN 4109 können bei Wohnungen an der Gertraudenstraße und an der Breiten Straße eine ungestörte Nachtruhe bei ausreichender Frischluftzufuhr nicht gewährleisten. Diese Bedingungen können bei Schlafräumen mit Fensteröffnungen zu den genannten Straßen nur mit schallgedämmten Lüftungsanlagen sichergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass Wohnungen, die an die Breite Straße oder an die Gertraudenstraße angrenzen, mindestens einen Aufenthaltsraum, Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume aufweisen müssen, deren notwendige Fenster zu der von der Breiten Straße bzw. der Gertraudenstraße abgewandten Seite des jeweiligen Baufeldes weisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 15). Mit dieser Grundrissorientierung soll erreicht werden, dass jede Wohnung zum Schlafen geeignete Wohnräume hat, die zu einer ruhigeren Seite hin ausgerichtet sind. Aus diesem Grund sollen Küchen im Sinne dieser Festsetzung nicht zu den Aufenthaltsräumen gerechnet werden.

### **II.4.9.2 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe**

Das Plangebiet liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Daher wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffe zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 16). Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs nicht höher sind als die entsprechenden Massenströme von Erdgas und Heizöl EL.

Die Festsetzung dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Es sollen nur Brennstoffe genutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist auch der Anschluss an Fernwärmenetze, deren Heizquellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen.

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sichergestellt.

### **II.4.9.3 Pflanzbindungen**

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

#### *(a) Fassadenbegrünung*

Durch die textliche Festsetzung Nr. 17 wird bestimmt, dass im Mischgebiet und im Kerngebiet MK<sub>6</sub> die Außenwandflächen entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Diese Vorgabe beschränkt sich bewusst auf den Innenbereich des neu zu entwickelnden Blockes zwischen Breite Straße und Brüderstraße, da dieser wie die meisten anderen Flächen im Plangebiet eine höhere Versiegelung aufweisen wird, zugleich aber eine besondere Aufenthaltsqualität sowohl für die angrenzende vorwiegend durch Wohnen geprägte Bebauung als auch für die öffentliche Fußgängerpassage entwickeln soll.

#### *(b) Dachbegrünung*

Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 wird bestimmt, dass alle Dachflächen im Mischgebiet und Kerngebiet mit einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Neigung von weniger als 20 Grad zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, um die Nutzbarkeit der Dachflächen nicht unangemessen einzuschränken. Des Weiteren gilt diese Regelung nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen, da diese hierdurch möglicherweise in ihrem Denkmalcharakter beeinträchtigt werden könnten. Mit der Dachbegrünung kann neben der ökologischen Aufwertung vor allem eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen der drei zwischen Breite Straße und Brüderstraße vorgesehenen Blöcke geschaffen werden. Diese dürfen eingeschossig überbaut werden, die begrüneten Dachflächen können als nutzbare Freifläche vor allem für die angrenzenden Wohnungen eine wichtige Funktion erfüllen.

### **II.4.10 Gestaltungsregelungen**

#### **II.4.10.1 Beschränkung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen gehören zum Bild der Innenstadt. Um sicherzustellen, dass keine Belästigung der Anwohner durch großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklamen erfolgt und um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes auszuschließen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) fest, dass großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### **II.4.11 Nachrichtliche Übernahmen**

Die in das Berliner Denkmalverzeichnis eingetragenen Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale (s. 1.3.3.3) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Baudenkmale sind in der Planzeichnung durch Symbole, Denkmalbereiche und Bodendenkmale durch Symbole und Umgrenzungen gemäß Planzeichenverordnung kenntlich gemacht.

Der Straßenzug der Gertraudenstraße und des Mühlendamms ist Teil der fernstraßenrechtlich gewidmeten Bundesstraße B 1. Die planungsrechtliche Situation wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Mit der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird der übergeordneten Regelung der fernstraßenrechtlichen Widmung entsprochen.

#### **II.4.12 Hinweis auf Kampfmittel im Boden**

Es gibt keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Es werden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **III.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Wesentliche Teile der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Neubebauung sind auf bisher für öffentliche Straßen oder Parkplätze genutzten Flächen vorgesehen. Die Nutzungen in den beiden Baublöcken an der Friedrichsgracht, im westlichen Teil des Blocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße sowie in dem Block zwischen Breite Straße und Spree werden dem Bestand entsprechend in der Planung berücksichtigt, so dass sich dort keine Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ergeben. Die für den Abriss vorgesehenen Bürogebäude des früheren Bauministeriums im östlichen Teil des Baublocks zwischen Brüderstraße und Breite Straße werden dagegen mit einem Mischgebiet und im geringfügigen Umfang mit einer öffentlichen Verkehrsfläche überplant. Aufgrund des fortgeltenden Bestandsschutzes ist eine Umsetzung dieser Planung nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer möglich; soweit dieser für eine Teilfläche im Nordosten für einen begrenzten Zeitraum eine Fortführung der jetzigen Nutzung beabsichtigt, kann die Planung dort noch nicht umgesetzt werden. Die übrige Bebauung wird seit längerem nicht genutzt, so dass ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen nicht vorliegt.

#### **III.2 Verkehrliche Auswirkungen**

##### **III.2.1 Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr**

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche des Mühlendamms und der Gertraudenstraße (Bundesstraße 1) lässt weiterhin jeweils drei Fahrstreifen je Richtung sowie Linksabbiegespuren in Richtung Breite Straße und Fischerinsel zu. Der Bebauungsplan hat damit keine Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr in dieser Verbindung. Auch nach dem gegenwärtigen Stand der Straßenplanung ist eine Reduzierung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Breite Straße ist bereits - im Vorgriff auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele - auf eine Fahrbahnbreite von 14,5 m zurückgebaut worden. Ordnungsbehördlich sind darin zwei Fahrstreifen, zwei Radfahrstreifen und seitliche Parkstreifen angeordnet; im Zulauf zum Knoten an der Gertraudenstraße tritt anstelle eines Parkstreifens eine zusätzliche Abbiegespur. Die Begrenzung auf zwei Fahrstreifen setzt sich nach Westen in der Französischen Straße fort, so dass eine Beibehaltung der bisherigen Vierstreifigkeit in der Breiten Straße keinen nennenswerten Kapazitätsgewinn gebracht hätte. Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr können sich dagegen durch Reduzierung des Fahrstreifens für Linksabbieger aus der Breiten Straße in den Mühlendamm ergeben. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, kann die Abbiegespur jedoch durch ordnungsbehördliche Anordnung jederzeit innerhalb des vorhandenen Straßenprofils wieder erweitert werden, wenn dies zur Vermeidung von unerwünschten Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr erforderlich werden sollte.

An die Stelle der Verlängerung der Brüderstraße über den Petriplatz zur Gertraudenstraße treten die neue Planstraße am nordöstlichen Platzrand sowie die Verlängerung der Scharrenstraße zur Breiten Straße, die den bisher über die südliche Brüderstraße abgewickelten, ausschließlich gebietsbezogenen Zu- und Abfahrtsverkehr weiterhin problemlos abwickeln können. In den übrigen Straßen des Plangebiets wird die bisherige Gesamtbreite der Straßen beibehalten. Die Festsetzung der Straße „Friedrichsgracht“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ betrifft lediglich den Anliegerverkehr der Wohnbebauung in dieser Straße, der in seinen Auswirkungen auf ein Maß begrenzt werden soll, das mit der Wohnnutzung und der Funktion als Uferpromenade vereinbar ist. Weiter reichende Auswirkungen auf den fließenden Kfz-Verkehr sind nicht anzunehmen.

Anlieferverkehr kann in den Fußgängerbereichen, ggf. beschränkt auf bestimmte Tageszeiten, zugelassen werden; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

### **III.2.2 Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr**

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

### **III.2.3 Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr**

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche ermöglicht im Straßenzug Mühlendamm – Gertraudenstraße die Anlage von baulichen Radwegen und damit eine deutliche Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr. Auf der Nordwestseite der Gertraudenstraße setzt der Bebauungsplan in den Baugebieten beiderseits des Petriplatzes Bereiche fest, in denen der Gehweg – in einem kurzen Teilabschnitt auch der Radweg – in einer Arkadenzone geführt wird, die überbaut werden darf und planungsrechtlich Teil des Baugrundstücks wird. Durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zu belasten sind, sowie die Begrenzung der durch Stützpfeiler eingenommenen Flächen wird eine problemlose und barrierefreie Nutzbarkeit sichergestellt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Arkade von 6,0 m begrenzt die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmbelastung (Mehrfachreflexion) und Schadstoffbelastung (geringerer Luftaustausch) innerhalb der Arkadenzone und gewährleistet eine höhere Nutzungsqualität.

Auf der Südwestseite der Breiten Straße verengt sich der Gehweg durch Erweiterung des angrenzenden Baufeldes von bisher 24,0 m auf 5,5 m. Dies ist für eine belebte Stadtstraße weiterhin eine angemessene Breite, wie sie auch in vielen anderen Innenstadtstraßen, z.B. der Friedrichstadt, üblich ist. Durch die Markierung von Radfahrstreifen haben sich auch innerhalb der in ihrer Dimension reduzierten Straßenverkehrsfläche die Bedingungen für den Radverkehr entscheidend verbessern lassen.

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

### **III.2.4 Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sichert die Flächen der künftigen Straßen im Plangebiet und grenzt sie gegenüber den Baugebieten ab. Die Widmung der neu geplanten Straßen (nordöstliche Randstraße des Petriplatzes, verlängerte Scharrenstraße zwischen Brüderstraße und Breite Straße) als Straßenverkehrsfläche, die Einziehung der nicht mehr benötigten Teilflächen der Breiten Straße und die Entlassung der für eine Überbauung mit Arkaden vorgesehenen Teilflächen der Gertraudenstraße aus der fernstraßenrechtlichen Widmung erfolgen in eigenen Verwaltungsakten durch die zuständigen Stellen. Die Entlassung der Teilflächen der Gertraudenstraße aus der fernstraßenrechtlichen Widmung ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans, ein entsprechendes Verfahren wurde eingeleitet.

### III.3 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Spielplätzen

#### III.3.1 Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet etwa 110-140 zusätzliche Wohnungen (bei angenommenen Wohnanteilen von 25 % im MI<sub>1</sub>, 80 % im MI<sub>2</sub> und 30 % im MK<sub>3,1</sub> werden insgesamt gut 15.000 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche bzw. (75 % = ) 11.300 m<sup>2</sup> Netto-Geschossfläche für Wohnungen neu geschaffen). Bei Wohnungsgrößen von durchschnittlich 80-100 m<sup>2</sup> ergeben sich hieraus etwa 110-140 zusätzliche Wohnungen und bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 43-44 m<sup>2</sup> je Einwohner etwa 260 zusätzliche Einwohner. Die Zahl der Bewohner wird dadurch um bis zu 260 auf insgesamt rund 850 Personen zunehmen. Aus diesem Bevölkerungszuwachs ergeben sich bei einer Jahrgangsstärke von 1 %, also 2,6 Personen pro Altersjahrgang, nach den gängigen Richtwerten die folgenden Zusatzbedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen:

Kindertagesstätte	70 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	16 Plätze
Grundschule	100 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	16 Plätze
Jugendfreizeit:	11,4 % Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge	6 Plätze
Seniorenfreizeit:	8 % Versorgungsgrad für 20 Jahrgänge	5 Plätze
Kernsportflächen:	2,5 m <sup>2</sup> je Einwohner	650 m <sup>2</sup>
Gedeckte Sportflächen:	0,34 m <sup>2</sup> je Einwohner	90 m <sup>2</sup>

Diese Bedarfe sind bei den bezirklichen Planungen für die entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen mit zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan geht davon aus, dass die Versorgung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten durch fußläufig erreichbare Einrichtungen außerhalb des Plangebietes mit übernommen werden kann.

#### III.3.2 Kinderspielplätze

Bei 260 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Zusatzbedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von etwa 400 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bevölkerung liegt der Bedarf im Plangebiet bei etwa 1.300 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche. Zurzeit sind dort keine öffentlichen Spielplätze vorhanden, der bezirkliche Spielplatzplan weist für das Plangebiet deshalb die höchste Dringlichkeit zum Abbau des Versorgungsdefizits auf. Innerhalb des Plangebietes sind dafür aufgrund der Bestandsnutzung, der starken Verkehrs- und damit Immissionsbelastung, sowie der Bodendenkmale, die sichtbar gemacht werden sollen, keine geeigneten Flächen verfügbar. Die Nachfrage muss daher auf Flächen außerhalb des Plangebietes verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte und ohne Querung von verkehrsreichen Straßen erreichbare, neu gestaltete Freifläche mit Kinderspielplatz nördlich des Spittelmarktes sowie auf die 250 bzw. 400 m entfernt gelegenen Spielplätze im Bereich der Fischerinsel.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauOBln erforderlichen privaten Kinderspielplätze können im Bereich des weiträumigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebietes eingeordnet werden, dort ggf. auf dem zu begrünenden Dach eines zulässigen ersten Vollgeschosses.

### III.4 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

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

- ein ausgewogeneres Verhältnis von Bau- und Verkehrsflächen,
- eine differenzierte städtebauliche Struktur mit nachvollziehbarer Orientierung,
- die Schaffung einer vielfältigen Bau- und Nutzungsstruktur als Voraussetzung der angestrebten innenstadttypischen Nutzungsmischung,
- die planungsrechtliche Sicherung einer der größeren „Wohninseln“ im Innenstadtbereich, einschließlich des zugeordneten großen wohnungsbezogenen Freiraums,
- die Schaffung von neuen bzw. erweiterten Baufeldern für unterschiedliche Bau- und Wohnformen mit Möglichkeiten für einen qualitätvollen Bezug zu Außenräumen,
- die planungsrechtliche Sicherung differenziert gestaltbarer Außenräume und straßenunabhängiger Wegeverbindungen,
- die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs (Trassenfreihaltung Straßenbahn) sowie des Fußgänger- und Radverkehrs und damit eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß.

Diese Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der betroffenen Gruppen ist nicht erkennbar.

Die fehlende planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen sowie von Flächen für einen Kinderspiel- und einen Bolzplatz macht Wege zu entsprechenden Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich (s. II.3.3.1(b) und III.3.2). Dies betrifft vor allem die Lebensverhältnisse von Kindern und jungen Jugendlichen sowie deren Betreuern, ebenso Bewohner mit eingeschränkter Mobilität.

Für den Baublock zwischen Breite Straße und Brüderstraße, der den größten Teil des im Plangebiet neu vorgesehenen Wohnungsbaus aufnimmt, wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Geschlechtergerechtigkeit der für eine vertiefte Bearbeitung ausgewählten Entwürfe beauftragt (Gender Mainstreaming im Entwurfsverfahren Breite Straße – Brüderstraße Berlin Mitte Mehr Lebensqualität – mehr Geschlechtergerechtigkeit! - Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Bearbeitung: Prof. Rebecca Chestnutt, Karin Ganssaue, Barbara Willecke, Dezember 2008) Beurteilungskriterien waren: ausgewogene Nutzungsmischung, gute Erreichbarkeit, gendergerechte Bebauungs- und Gebäudestrukturen, hohe Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität, gendergerechte Qualitäten des Außenraumes, Schutz vor physischer und psychischer Gewalt sowie Barrierefreiheit. Das Gutachten kommt im Ergebnis zu einer positiven Bewertung des Entwurfs, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit einer städtebaulichen Typologie, „die offen und transparent ist, keine privilegierten Situationen schafft, vielfältige Räume der Kommunikation bietet und sich einerseits an der traditionellen Blockstruktur anlehnt, aber neue, vielfach nutzbare Strukturen in der Bebauung und im Freiraum schafft, die zur Belebung des zentrumsnahen Quartiers beiträgt und somit vielfältige Raumanordnungsmöglichkeiten für Frauen und Männer unterschiedlichen Alters und Herkunft bietet.“ Auf die Notwendigkeit, „im Rahmen der baulichen Umsetzung den Nachweis zu erbringen, dass trotz hoher Baudichte auch eine hohe Nutzungsqualität für vielfältige Formen des Wohnens erreicht werden kann“, wird hingewiesen. Eine durch das Gutachten angeregte Verschattungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die Erdgeschosse im Blockinnenbereich für eine Wohnnutzung weniger geeignet sind – eine solche wird im Bebauungsplan deshalb nicht vorgeschrieben.

### **III.5 Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsbewältigung**

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen werden im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan schutzgutbezogen dargestellt (siehe II.3.3).

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter durchweg keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist. Das Ortsbild wird insgesamt aufgewertet. Ein Ausgleich für Baumfällungen, die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich sind, ist durch die Berliner Baumschutzverordnung sichergestellt. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vor, die gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in die Abwägung einzustellen und für die ggf. Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen wären.

### III.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Die Finanzierung der Maßnahmen, die zur Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erforderlich sind, erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme aus Bundes- und Landesmitteln.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Kosten für Straßenbau und Leitungsverlegungen, die jeweils gesonderter Entscheidungen im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme bedürfen und nicht unmittelbar aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren. Die folgenden Baumaßnahmen im öffentlichen Raum wurden bereits bzw. werden noch durchgeführt:

- Umbau der Breiten Straße zwischen Schloßplatz und Gertraudenstraße, einschließlich Anpassung der Einmündung in die Gertraudenstraße zur Realisierung des Baufeldes MK<sub>4</sub> und einschließlich des durch die öffentliche Hand zu tragenden Anteils an den Kosten von Leitungsumlegungen, Gesamtkosten etwa 3.100.000 €
- Umbau der Scharrenstraße zwischen Friedrichsgracht und Breite Straße sowie Neubau der Kleinen Gertraudenstraße und der Planstraße, Gesamtkosten etwa: 1.000.000 €
- Umbau der Straße „Friedrichsgracht“, Gesamtkosten etwa: 300.000 €
- Gestaltung des Petriplatzes als Stadtplatz und „Archäologisches Fenster“ einschließlich Rückbau der Brüderstraße, Gesamtkosten etwa: 2.600.000 €
- Umbau der Brüderstraße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse  
Gesamtkosten etwa: 1.100.000 €
- Planungskosten 350.000 €

Die Herstellung der Straßenbahntrasse (Alexanderplatz – Kulturforum), die auch durch das Plangebiet verlaufen soll, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, so dass diesbezügliche Kosten nicht dem Bebauungsplan zuzuordnen sind.

Die Finanzierung der Maßnahmen im Plangebiet, darunter auch die genannten Straßenbaumaßnahmen in Höhe von etwa 8,45 Mio. €, erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ die haushaltsmäßig bei Kapitel 1220, Titel 89443 abgesichert ist. 64 % der Kosten der Entwicklungsmaßnahme werden vom Bund getragen (vgl. Kapitel 1220, Titel 33132).

## IV. Verfahren

Das Plangebiet liegt im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Rechtsverordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346). Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 9 AGBauGB (bzw. auf § 4c AGBauGB 1994). Durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995, ergänzt durch Senatsbeschlüsse vom 15. April 1997 und 6. Januar 1998, sind Flächen in den (damaligen) Bezirken Mitte und Tiergarten – einschließlich des Plangebiets – zu Gebieten außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB 1994 erklärt worden.

### *(a) Aufstellungsbeschluss*

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

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

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

Zum Stadtraum beiderseits der Gertraudenstraße wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan geäußert:

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

Aufgrund der zwischenzeitlichen Reduzierung des Geltungsbereichs sind ein „Rückbau“ der Gertraudenstraße, die Neubebauung auf der Südostseite dieser Straße und an der Mühlendammbücke sowie eine mögliche Anbindung der Straße „Fischerinsel“ nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einer Re-Urbanisierung des Stadtraums und mit den Interessen des Landes Berlin an einer Nutzung der Bauflächenpotenziale in diesem Bereich wurde die Anregung, auf die Neubebauung der Flächen nordwestlich der Gertraudenstraße zu verzichten, dagegen nicht berücksichtigt.

Die geäußerten Bedenken gegen eine Bebauung im Inneren des Blocks zwischen Breite Straße und Brüderstraße konnten in Abwägung mit dem Planungsziel einer dichten und durchmischten Bebauungsstruktur, sowie mit den finanziellen Belangen des Landes Berlin

nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde vielmehr in der Form überarbeitet, dass im Inneren des betreffenden Blocks eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird.

Für den Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht ist der geforderte Verzicht auf eine Bebauung im Blockinneren insbesondere aus Gründen der Grünflächenversorgung und der Erhaltung des Baumbestandes, in Teilbereichen auch aus Gründen des Denkmalschutzes unverändert Ziel der Planung. Die von anderen Einwendern geforderte Ermöglichung einer blockinternen Neubauung bzw. einer Aufstockung der Randbebauung wird nicht berücksichtigt.

Die geforderte Ermöglichung kultureller und gastronomischer Einrichtungen im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht ist durch die Festsetzung eines Kerngebietes für die Grundstücke Brüderstraße 10-13 sowie die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem in geringfügigem Maße auch andere Nutzungen zulässig sind, für die übrigen Blockteile weitgehend berücksichtigt.

Der bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Verlust an öffentlichen Parkständen, kann teilweise wieder innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen werden; die verbleibende Reduzierung des Stellplatzangebotes ist angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln vertretbar. In Abwägung mit den Zielen der Planung müssen die vorgebrachten Belange der privaten Kfz-Nutzer insofern zurücktreten.

Der geforderte Erhalt der Straßenbäume in der Breiten Straße kann in Abwägung mit dem Planungsziel der Realisierung einer gemischt genutzten Bebauung auf der südwestlichen Straßenseite nicht berücksichtigt werden. Die Anwendung der Berliner Baumschutzverordnung stellt jedoch Ersatzpflanzungen sicher; eine neue Baumreihe wurde in der Breiten Straße bereits gepflanzt.

#### *(c) Umstellung des Verfahrens auf neue Rechtsgrundlage*

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 8.4.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 27.6.2005 gingen insgesamt 26 Rückäußerungen ein, von denen 18 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Drei dieser Stellungnahmen enthalten unter anderem einen Bezug zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Alle Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung eingegangen, die Hinweise zur Umweltprüfung wurden abgearbeitet.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert (s. Punkt (e)). Die Festsetzungen für das Baufeld zwischen Breite Straße und Brüderstraße wurden überarbeitet (später erneut überarbeitet, s. Punkt (i)). Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt, und die in den Arkadenbereichen durch Stützpfeiler eingenommene Fläche begrenzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche der Gertraudenstraße wurde in Übereinstimmung mit dem Straßenvorentwurf modifiziert, die Zweckbestimmung der Straße „Friedrichsgracht“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“ geändert. Die übrigen Hinweise konnten durch Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung aufgenommen werden.

*(e) Änderung des Geltungsbereichs*

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde deutlich, dass hinsichtlich der Straßenplanung im Bereich der alten und der neuen Gertraudenbrücke noch Klärungsbedarf bestand. Unabhängig von der Entscheidung über diese Straßenplanung können die städtebaulichen Fragen für die Baufelder nördlich der Gertraudenstraße geklärt werden, so dass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung kurzfristig geschaffen werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde deshalb so geändert, dass die durch die Straßenplanung im Bereich der Gertraudenbrücke betroffenen Flächen nicht mehr Teil des Plangebiets sind und Planungsrecht für die übrigen Flächen im Plangebiet geschaffen werden kann, ohne die Entscheidung über die Straßenführung zu präjudizieren.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 8.3.1999 wurden darüber hinaus Teilflächen des Spreekanals aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um Überschneidungen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-2 für den Bereich des Spittelmarktes zu vermeiden. Demgegenüber wurde die Fläche der Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke in den Geltungsbereich einbezogen, um im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die (später verworfene) Möglichkeit einer Überbauung der Wasserfläche prüfen zu können. Weiterhin wurde im Nordwesten die gesamte geplante Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse in den Geltungsbereich einbezogen, um die Voraussetzungen für einen entsprechenden Umbau dieser Straßen zu schaffen.

Die Änderung des Geltungsbereichs wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 10.11.2005 beschlossen und im Amtsblatt für Berlin (Nr. 57) vom 18. November 2005 auf Seite 4317 öffentlich bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan I-218 lag vom 28.11.2005 bis einschließlich 28.12.2005 im Dienstgebäude Behrenstraße 42 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung öffentlich aus. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung auch im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (Nr. 57) vom 18. November 2005 auf Seite 4318 bekannt gemacht. Bis zum 20.1.2006 gingen insgesamt sieben Rückäußerungen ein, davon vier über das Internet. Weiterhin haben der Frauenbeirat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Frauenbeirat für Stadtplanung im Bezirk Mitte eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen vorgebracht und wie folgt in die Abwägung einbezogen (Stellungnahmen, die mit im wesentlichen gleichem Inhalt auch in der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, werden unter Punkt (k) behandelt).

*Stellungnahme:* Mit dem Umbau der Gertraudenstraße sollte nicht begonnen werden, bevor eine Ersatzlösung für die Führung der Bundesstraße hergestellt ist, da sonst aufgrund der Straßenbelastung der Verkehr im Straßenzug Gertraudenstraße - Mühlendamm kaum noch fließen könne.

*Abwägung:* Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt keinen Umbau der Gertraudenstraße und keine Verringerung ihrer verkehrlichen Leistungsfähigkeit voraus. Die zeitliche Ablaufplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

*Stellungnahme:* Die Anzahl von Tiefgaragenplätzen sollte aus Gründen der Verkehrsvermeidung begrenzt werden; im Baugebiet zwischen Breite Straße und Brüderstraße sind Tiefgaragen bei der geplanten Bebauungsstruktur schwierig zu realisieren.

*Abwägung:* Da die Zahl der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet deutlich reduziert wird, sollen Bauherren im Gebiet nicht daran gehindert werden, ihren Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken zu realisieren, auch im Interesse der übrigen Bewohner und Nutzer des

Plangebiets. Aufgrund der relativ geringen Größe der Baugrundstücke und aus Kostengründen sind die zu erwartenden Stellplatzzahlen begrenzt, so dass eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Wie die Stellplätze im Einzelnen realisiert werden, bleibt der nachfolgenden Projektentwicklung und dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Die Bebauungsstruktur wird im Bebauungsplan nicht soweit vorbestimmt, dass hierfür sinnvolle Lösungen ausgeschlossen wären.

*Stellungnahme:* Die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wird abgelehnt: Bürgersteigbreiten von 6 m seien für eine Großstadt zu schmal, städtebauliche Potenziale würden ohne Not verschenkt, die Funktion für Demonstrationen und Volksfeste würde nicht gewürdigt, eine Gestaltung als bürgerfreundliche Allee würde ausgeschlossen, ein Mittelstreifen als Querungshilfe sei nicht machbar, der Blick auf das Staatsratsgebäude würde gestört und durch umfangreiche Leitungsarbeiten entstünden hohe Kosten, die mit dem Nutzen für die Stadt abzuwägen seien.

*Abwägung:* Die Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wurde reduziert, um im Interesse einer ausgewogenen Nutzungsmischung Flächen für eine innerstädtisch gemischte Bebauung zu gewinnen und um die Maßstäblichkeit im Bezug auf die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite wiederzugewinnen; die Sicht auf das Staatsratsgebäude wird demgegenüber weniger hoch gewichtet. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht beidseitige Straßenbaumpflanzungen und beidseitige großzügige Gehwege, die denen vieler auch stärker genutzter Innenstadtstraßen entsprechen. Die Kosten für Straßenbau und Leitungsverlegungen werden durch das hinzugewonnene Bauland aufgewogen.

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

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

*Stellungnahme:* Die Arkaden in der Gertraudenstraße werden abgelehnt. Begründet wird die Ablehnung mit der Belastung für Fußgänger durch Abgase und Lärm, Nutzungshürden für gastronomische Einrichtungen, Behinderung von Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Autofahrern, Unfallgefahren und der Verhinderung von Baumpflanzungen.

*Abwägung:* Durch Führung des Gehwegs unter einer Arkade soll ein ausreichend breites Baufeld zwischen Gertraudenstraße und Scharrenstraße gewonnen und zugleich die Trennwirkung der Straße gemindert werden; der Nachteil fehlender Baumpflanzungen wird dafür in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten Höhe der Arkade von 6 m ist mit erhöhten Lärm- und Abgaswerten nicht zu rechnen. Für gastronomische Einrichtungen sind die zum Petriplatz und zur Breiten Straße gewandten Gebäudeseiten gut geeignet. Unfallgefahren können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

*Stellungnahme:* Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird wegen der Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten abgelehnt.

*Abwägung:* Die Berliner Bauordnung sieht in § 6 Abs. 8 ausdrücklich die Möglichkeit vor, in Bebauungsplänen geringere Abstandsflächen festzusetzen. Die Gründe für die Unterschreitungen und die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden in der Begründung des Bebauungsplans (siehe II.4.4.4) ausführlich dargelegt.

*Stellungnahme:* Durch die Fällung von Bäumen und die Bebauung der betreffenden Flächen würden die wenigen Grünflächen, die den Bürgern noch zur Verfügung stehen, weiter reduziert und das bestehende Grünflächendefizit im Bezirk Mitte weiter erhöht. Die noch immer nicht erfolgte Öffnung des Staatsratsgartens für die Öffentlichkeit stelle diesbezüglich keine Lösung dar, da sie nur einen früher vorhandenen Zustand wiederherstelle.

*Abwägung:* Die Fällung von Bäumen in der Breiten Straße sowie zwischen Gertrauden- und Scharrenstraße ist Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans. Die Baumfällungen können durch Neupflanzungen in der verschmälerten Breiten Straße, in der Brüderstraße, der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse, auf dem Petriplatz sowie in dem Baublock nordöstlich der Brüderstraße weitgehend ausgeglichen werden (siehe II.3.4.5). Da die zu fällenden Bäume ausnahmslos auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen stehen, werden mit der Fällung keine öffentlichen Grünflächen vernichtet. Vielmehr ermöglicht der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Stadtplatzes zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße (Petriplatz) eine Verbesserung des Freiflächenangebotes gegenüber der früheren Parkplatzsituation. Bestrebungen zur Öffnung des ehemaligen Staatsratsgartens für die Öffentlichkeit stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-218.

*Stellungnahme:* Der Garten des ehemaligen Staatsratsgebäudes könne nicht als Ausgleichsfläche angegeben werden, wenn geplant sei, ihn in seiner Größe zu beschneiden und der Nutzung durch die Allgemeinheit zu entziehen.

*Abwägung:* Der Garten des ehemaligen Staatsratsgebäudes stellt keine Ausgleichsfläche für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die in der Auslegungsbegründung enthaltenen Ausführungen, die einen Beitrag des Gartens für die Freiflächenversorgung in Aussicht stellten, wurden unter Berücksichtigung der privaten Nutzung gestrichen.

*Stellungnahme:* Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen, dass der bebauungsplanbedingte zusätzliche Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere für Kinder, durch Einrichtungen in benachbarten Gebieten gedeckt werden muss, wird kritisiert.

*Abwägung:* Das Plangebiet ist für sich genommen zu klein, um Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten auszulasten; die Planung für solche Einrichtungen muss daher auf einen größeren Einzugsbereich bezogen werden. Die bebauungsplanbedingten zusätzlichen Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen sind im Rahmen der bezirklichen Planungen zu berücksichtigen (siehe III.3).

*Stellungnahme:* Für den Fall des Abrisses der nur zu den Straßen ausgerichteten Wohnbebauung an der Scharrenstraße und an der Sperlingsgasse seien Veränderungen der Bewohnerschaft infolge veränderter Wohnungsgrundrisse zu erwarten und als Auswirkungen der Planung darzulegen.

*Abwägung:* Die potenziellen Auswirkungen von Abriss und Neubau auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen keiner vertiefenden Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, da die Umsetzung des Bebauungsplans den Abriss der genannten Wohngebäude nicht voraussetzt.

*Stellungnahme:* Kritisiert werden die Überschreitung der in der BauNVO enthaltenen Obergrenzen des Nutzungsmaßes sowie die Baufluchten des Hauses der Deutschen Wirtschaft.

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

*Stellungnahme:* Die geplante Straßenbahntrasse widerspreche dem proklamierten Ziel, die Trennwirkung des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm zu verringern.

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

*Stellungnahme:* Die unter Punkt II.2.1 der Begründung genannten Planungsziele haben keinen erkennbaren Bezug zu den Zielen, die das BauGB für Bebauungspläne nennt. Die Herstellung einer Blockrandbebauung sei kein Planungsziel im Sinne des BauGB. Die geplanten Gebäude am Petriplatz widersprüchen zudem dem Ziel der Blockrandbebauung.

*Abwägung:* Das BauGB beinhaltet keine konkreten städtebaulichen Ziele, sondern benennt in § 1 allgemeine Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung. Die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigenden Belange sind in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt. Die Formulierung konkreter städtebaulicher Ziele für ein Plangebiet erfolgt im Bebauungsplanverfahren oder in vorangehenden Planungen – hier dem Planwerk Innenstadt. Insofern ist z.B. die Sicherung einer Blockrandbebauung für die Blöcke nördlich der Scharrenstraße ein planerisches Ziel unter Berücksichtigung des Belanges der Erhaltung und Entwicklung eines vorhandenen Ortsbildes. Die Entwicklung vollständig überbaubarer Baublöcke beiderseits des neuen Petriplatzes steht nicht im Widerspruch zu diesem Ziel, sondern berücksichtigt die durch die räumliche Enge bedingten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten.

*Stellungnahme:* Die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte sollte gleichrangig wie das Planwerk Innenstadt berücksichtigt werden.

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

*Stellungnahme:* Die Orientierung des Bebauungsplans am Planwerk Innenstadt wird abgelehnt. Urbane Qualitäten, zu denen auch Grün- und Freiflächen gehören, würden zerstört, wie die planwerksbedingten Veränderungen am Spittelmarkt und im Bereich Friedrichswerder zeigen. Die propagierte Aufwertung des Stadtraumes durch das Planwerk Innenstadt sei nicht belegt. Vom Planwerk Innenstadt werde nur die Verlegung von Straßen rezipiert, die beschlossenen Ziele „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“, „Neuformulierung der Stadtgestalt zur gemeinsamen Identifikation“ und „kritische Berücksichtigung aller historischen Schichten“ seien im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Erhebliche Abweichungen seien für den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße zu konstatieren. Die Verwirklichung einer untergeordneten Planungsquelle sei überdies kein legitimes Ziel eines Bebauungsplans. Nach 1999 erfolgte Vertiefungen des Planwerks haben keine planungsrechtliche Qualität. Wie bei allen Bebauungsplänen, die im Geiste des Planwerks entworfen wurden, ist das Fehlen von Alternativen zu kritisieren (z.B. Begründung des gesamten Petriplatzes).

*Abwägung:* Das Planwerk Innenstadt ist nach §1 Abs. 5 BauGB als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Bei der Erarbeitung des Planwerks wurden umfänglich auch Alternativen überprüft. Im Rahmen späterer Vertiefungen des Planwerks erfolgten weitere inhaltliche Vorklärunen für den Bebauungsplan, denen jedoch nicht die gleiche Verbindlichkeit zugemessen wird. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden in Abwägung der unterschiedlichen Belange Abweichungen sowohl vom beschlossenen Planwerk als auch von dessen späteren Vertie-

fungen erforderlich; dies steht nicht im Widerspruch zur Berücksichtigungspflicht nach § 1 Abs. 5 BauGB und § 4 AGBauGB.

Die vorgeschlagene Begründung des Petriplatzes wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, da auch ein Stadtplatz als begrünter Platz angelegt werden kann, jedoch besteht in Teilbereichen ein Konflikt mit dem Ziel, die archäologischen Spuren, insbesondere die Fundamente früherer Kirchenbauten in diesem Bereich sichtbar zu machen. Über die konkrete Gestaltung des Petriplatzes soll in einem gesonderten Verfahren entschieden werden.

*Stellungnahme:* Die Aufstellung des Bebauungsplans könne nicht mit der Lage des Plangebietes in einem Entwicklungsbereich begründet werden. Der Beschluss über den Entwicklungsbereich liege 13 Jahre zurück, mit dem Bebauungsplan sei nicht unverzüglich begonnen worden. Die Entwicklungsziele für den Entwicklungsbereich müssten daher überarbeitet werden, ehe ein Bebauungsplan aufgestellt werden könne.

*Abwägung:* Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, soweit sie sich nicht aus § 165 BauGB ergeben, wurden in Abstimmung mit dem Bund im Rahmen der Bebauungsplanung fortgeschrieben. Die Maßnahme und damit die Umsetzung der Ziele war von Anfang an auf den Zeitraum bis 2009 angelegt; dieser Zeitraum wurde inzwischen verlängert.

*Stellungnahme:* Die Ersatzpflanzungen seien nicht wirkungsneutral, da sie (teilweise) auf privatem Grund stattfinden sollen.

*Klarstellung:* Die Standorte von Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung werden nicht im Bebauungsplan festgelegt. Für die Bewertung der ökologischen Ausgleichsfunktion von Ersatzpflanzungen wäre es auch nicht von Belang, ob die zu pflanzenden Bäume auf öffentlichen oder privaten Flächen gepflanzt werden.

*Stellungnahme:* Der Planung, Teile der Grünflächen an der Fischerinsel für Straßenneubau, aufzugeben, könne unter Berücksichtigung von Umweltbelangen nicht gefolgt werden.

*Klarstellung:* Der Bebauungsplan I-218 überplant keine Grünflächen im Bereich der Fischerinsel; der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet im Südosten mit der heutigen Begrenzungslinie des Straßenzuges Gertraudenstraße – Mühlendamm.

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

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

Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 2.12.2005 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 24.1.2006 gingen insgesamt 24 Rückäußerungen ein, von denen 15 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

*Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin:* Im Bebauungsplan sollte ein 20%iger Wohnanteil in den Kerngebieten gesichert werden, um einer monofunktionalen Entwicklung entgegenzuwirken. Im Kerngebiet sollten die vorhandenen Wohnungen im Bebauungsplan gesichert werden. Wegen der hohen Immissionsbelastungen sollte der Wohnanteil in den

oberen Geschossen angeordnet und die Verortung mindestens eines Aufenthaltsraumes zum Blockinnenbereich bzw. zur Spree hin festgesetzt werden

*Abwägung:* Ein hoher Wohnanteil ist in diesem Teil der Innenstadt schon durch den Bestand von etwa 500 Wohnungen im Plangebiet selbst sowie die noch weitaus größere Zahl von Wohnungen im Bereich Fischerinsel gewährleistet. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan durch Festsetzung eines Mischgebiets mit in Teilbereichen weitgehender Wohnungsbindung in dem räumlich erweiterten Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße sowie durch die Festsetzung eines Mindest-Wohnanteils im Kerngebietsteil MK<sub>3.1</sub> die Voraussetzung für eine erhebliche Ausweitung des Angebotes an innerstädtischen Wohnungen. Noch weitergehende Festsetzungen zu einem Mindest-Wohnanteil auch in den übrigen Teilen des Kerngebietes sind daher nicht erforderlich, zumal die Eignung für eine Wohnnutzung angesichts der hohen Immissionsbelastung fragwürdig ist.

*Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin:* In den Bebauungsplan sollte eine Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen und Vergnügungsstätten oder Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, aufgenommen werden, um einer möglichen negativen Entwicklung entlang der Leipziger Straße / Gertraudenstraße / Mühlendamm entgegenzuwirken (Nähe zu WA-Gebieten, Gewerbeleerstand, Anfragen von einschlägigen Gewerbetreibenden).

*Abwägung:* In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, die Spielhallen sowie Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, innerhalb des festgesetzten Kerngebietes und des Mischgebiets ausschließt. Für das allgemeine Wohngebiet ist ein Ausschluss dieser Nutzungen entbehrlich, da diese im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

*Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin:* In den Bebauungsplan sollte eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, die die Überschreitung der Oberkanten für untergeordnete Bauteile nur dann zulässt, wenn diese in einem Winkel von 60° hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten.

*Abwägung:* Die Ergänzung des Bebauungsplans um eine entsprechende Festsetzung ist entbehrlich, da Überschreitungen der im Bebauungsplan als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Bei der Gewährung von Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren können die genannten Bedingungen berücksichtigt werden. Ausnahmen sollen nur dann gewährt werden, wenn diese mit den Zielen eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes vereinbar sind und die Belichtung umliegender Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

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

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

*Stellungnahme der Deutschen Telekom AG:* Für die Fußgängerfläche unter den Arkaden (MK<sub>4</sub>) und für den Petriplatz wird das Einräumen von Leitungsrechten gefordert.

*Abwägung:* Die Sicherung eines Leitungsrechtes im Bereich der Arkaden ist nicht erforderlich, da bisher in diesem Bereich verlaufende Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum (Radweg) verlegt wurden. Soweit der Radweg in einer Arkade geführt wird, wird dort ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Vorhandene Leitungen im Bereich des Petriplatzes haben Bestandsschutz. Leitungsneuverlegungen erfolgen ausschließlich in den an den Platz angrenzenden Straßenverkehrsflächen; gleiches gilt für erneuerungsbedürftige Leitungen, die in die angrenzenden Straßenverkehrsflächen verlagert werden.

- *Anregung der Vattenfall Europe AG:* Der Versorgungsträger weist auf eine in der Breiten Straße verlaufende Fernwärmetrasse hin, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes und des MK<sub>4</sub> verläuft. Gefordert wird daher die Einräumung von Leitungsrechten für die betreffenden Flächen, sofern die Leitungen nicht auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

*Abwägung:* Dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 10. November 2005 lag die Annahme zugrunde, dass eine in der Breiten Straße verlaufende Fernwärmeleitung mit einem vertretbaren Kostenaufwand in eine Bebauung der Kerngebietsteilfläche MK<sub>4</sub> integriert werden könne. Die Prüfung des genauen Leitungsverlaufs hat jedoch ergeben, dass die Leitungen in einer baukonstruktiv ungünstigen Lage im Bereich des aufgehenden Mauerwerks verlaufen. Berechnungen des Versorgungsträgers für eine Integration der Fernwärmeleitung in den Neubau haben Kosten in Höhe von ca. 400.000 EUR ergeben. Da auch eine vollständige Umverlegung der Leitungsstasse in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße wegen voraussichtlicher Kosten von ca. 750.000 EUR nicht in Betracht kommt, wurde das Baufeld MK<sub>4</sub> unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonfiguration in südwestlicher Richtung verschoben. Für das Mischgebiet hat die Prüfung des Sachverhaltes ergeben, dass die Fernwärmeleitung mit vertretbarem Aufwand in das Kellergeschoss einer Eckbebauung integriert werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise ist der Entwurf des Bebauungsplans vom 10. November 2005 geändert worden. Dabei wurden die nordöstlichen Baugrenzen des MK<sub>4</sub> um 3,0 m in südwestlicher Richtung verschoben, so dass die vorhandene Fernwärmeleitung im Straßenland der künftigen Breiten Straße liegt und hier verbleiben kann. Im Zusammenhang damit vorgenommene weitere Änderungen der Baugrenzen dieses Baufeldes sind nach erneuter Überarbeitung nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.

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

Für die oben dargelegten Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes, die in dem Deckblatt vom 30. November 2006 enthalten sind (und inzwischen in die Neuzeichnung des Bebauungsplans vom 3. September 2009 eingearbeitet wurden), wurde im Dezember 2006 ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, konnte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Dabei konnte auf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden, da diese nicht von den Änderungen betroffen war. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine auf zwei Wochen verkürzte Beteiligungsfrist eingeräumt.

Die zunächst von der Vattenfall Europe Berlin AG vorgebrachten Bedenken bezüglich des Abstandes des Baufeldes MK<sub>4</sub> zur Fernwärmeleitung in der Breiten Straße konnten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausgeräumt werden. Daneben wurden keine weiteren Einwände zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht.

*(i) Erneute Änderung des räumlichen Geltungsbereichs*

Am 1.9.2009 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die vollständige Einbeziehung der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse in den Geltungsbereich sowie die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße südöstlich des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK<sub>3</sub> beschlossen und im Amtsblatt für Berlin vom 4. September 2009 öffentlich bekannt gemacht. Zugleich wurde beschlossen, den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans I-205 um die bisher einbezogenen Teilflächen der Sperlingsgasse und der Neumannsgasse zu reduzieren.

*(j) Überarbeitung der Planung nach der öffentlichen Auslegung*

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

- Erweiterung des Baublocks südwestlich des Petriplatzes um die Fläche der freigelegten ehemaligen Lateinschule, die durch ein Besucherzentrum zur Ausstellung archäologischer Funde genutzt werden soll; im Einzelnen:
  - > Neuabgrenzung der Kerngebietsfläche südwestlich des Petriplatzes;
  - > Sicherung einer Nutzung für kulturelle Zwecke (Ausstellung archäologischer Funde) in den ersten beiden Geschossen der Überbauung des Lateinschulen-Grundrisses;
  - > Anpassung der Baukörperausweisung an die veränderte Baukonzeption, dabei teilweise Führung des Gehwegs in einer Arkadenzone.
- Veränderte Festsetzung der öffentlichen Flächen zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße:
  - > Streichung der bisher südwestlich des Petriplatzes festgesetzten Planstraße zugunsten der o.g. Bebauung am Standort der früheren Lateinschule;
  - > Verbreiterung der Verkehrsfläche der nordöstlich des Petriplatzes festgesetzten Planstraße;
  - > Änderung der Festsetzung für die Fläche des neu entstehenden Petriplatzes von „Grünfläche, öffentliche Parkanlage“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stadtplatz“.
- Neuabgrenzung des Baublocks nordöstlich des Petriplatzes zur Berücksichtigung von Bodendenkmalfunden, Neuregelung zur Führung von Geh- und Radweg in einer Arkadenzone.
- Änderung der Festsetzungen für den Block zwischen Brüderstraße und Breite Straße auf der Grundlage eines in einem konkurrierenden Architektenverfahren erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes; im Einzelnen:
  - > Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Blockinnenbereich, mit Zugängen von der Scharrenstraße, der Breiten Straße und der Neumannsgasse.
  - > Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes im weiterhin durch den Bund genutzten nordwestlichen Blockteil: Festsetzung eines Kerngebietes mit einer GFZ von 4,0; Änderung der Geschossigkeit auf maximal sechs Vollgeschosse an den Blockrändern und im südlichen Teil des Kerngebietes, auf vier Vollgeschosse auf einer Teilfläche angrenzend an den Fußgängerbereich, und auf maximal ein Vollgeschoss im Hofbereich;
  - > Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes in den übrigen Teilen des Baublocks: Erweiterung des Mischgebietes; veränderte Baukörperfestsetzung und differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen; verbindliche Vorgabe eines hohen Wohnanteils im Blockinnenbereich; Sicherung der geschlossenen Bauweise am Blockrand.
- Darüber hinaus ergaben sich im Zuge der Planüberarbeitung die folgenden weiteren Änderungen und Ergänzungen:
  - Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kerngebiet an der Brüderstraße und Festsetzung eines Mindestanteils der Wohnnutzung für Kerngebiete an der Kleinen Gertraudenstraße;
  - Ausschluss von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen;
  - Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen;
  - Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächentiefen entlang der Scharrenstraße, der Sperlingsgasse, der Kleinen Gertraudenstraße und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“;

- Verzicht auf die Festsetzung von Baumpflanzungen;
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung entlang des Fußgängerbereichs im Mischgebiet, Erweiterung der Verpflichtung zur Dachbegrünung im Kern- und Mischgebiet;
- Korrektur der Breite der Straßenverkehrsfläche der Breiten Straße unter Berücksichtigung einer aktuellen Vermessung (29,3 m statt 29,4 m),
- zeichnerische nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes für das zum Neuen Marstall gehörende Gebäude Breite Straße 30-31 sowie der Denkmalbereiche (anstelle eines textlichen Hinweises).
- Streichung des Hinweises in der Planzeichnung auf die Lage des Plangebietes in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich, da ein entsprechender Hinweis in der Begründung ausreicht.

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

Der somit in wesentlichen Punkten geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans I-218 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 14. September 2009 bis zum 14. Oktober 2009 im Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einem neuen Plandokument erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung auch im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 4. September 2009 (Seite 2187) bekannt gemacht.

Bis zum 21.12.2009 gingen insgesamt 40 Rückäußerungen ein. Stellungnahmen, die auf eine Änderung der Planung abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

*Stellungnahme:* Das Planwerk Innenstadt entfaltet mangels Abgeordnetenhausbeschluss keine Außenwirkung. Jahrelange behördeninterne Planungen können ebenfalls keinen Bebauungsplan begründen. Zur Fortschreibung der Entwicklungsziele für den Entwicklungsbereich gibt es keine Senatsbeschlüsse – sie kann daher keine rechtliche Wirkung entfalten. Da die Planungen keinen Hauptstadtbezug erkennen lassen, ist die Zuständigkeit des Senats fraglich.

*Abwägung:* Das Planwerk Innenstadt ist als beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Weiterentwicklung der Planungs- und Entwicklungsziele in verschiedenen Verfahren wird nicht als Bindung für den Bebauungsplan behandelt, ihre Nutzung bei der stets erforderlichen Konkretisierung und Überprüfung stadtentwicklungsplanerischer Vorgaben und entwicklungsrechtlicher Ziele im Rahmen der Bebauungsplanung ist jedoch sinnvoll und legitim. Die Begründung der Zuständigkeit des Senats für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Abschn. I.3.4.6.

*Stellungnahme:* Es ist damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit den weiteren Baumaßnahmen ebenfalls umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt werden müssen, die wiederum erhebliche Bauunterbrechungen nach sich ziehen werden. Es wird daher die Rückstellung des B-Plans für das Plangebiet I-218 angeregt.

Die Plangebiete I-218 und I-205 sollten zusammengefasst werden, um ein zusammenhängendes Stadtquartier entwickeln zu können/ um die Brüderstraße als Kernzone des Quartiers, auch im Zusammenhang mit der Aufwertung der Museumsinsel, mit dem Petriplatz als Ausgangspunkt auszubilden. Zu überlegen ist dabei auch die Aufnahme des historischen Straßenverlaufs.

*Abwägung:* Für den Bereich um den Petriplatz, für das seit mehreren Jahren leer stehende Gebäude des ehemaligen DDR-Bauministeriums und für das ehemalige Kaufhaus Hertzog sollen kurzfristig neue Nutzungsmöglichkeiten erschlossen werden. Die Vorgehensweise beim Auffinden von Bodendenkmalen in allen Teilen des Plangebietes bestimmt sich nach den Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes. Bauunterbrechungen müssen dabei ggf. in Kauf genommen werden.

Die langfristigen Nutzungsperspektiven für den Bereich des früheren Staatsratsgebäudes können dagegen zzt. noch nicht geklärt werden. Eine Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne ist daher nicht sinnvoll. Eine mögliche Neubebauung nördlich der Neumannsgasse kann auch bei Aufstellung eines separaten Bebauungsplans im Sinne eines zusammenhängenden Stadtquartiers gestaltet werden. Falls gemeint ist, dass die Brüderstraße wieder bis zum Schloßplatz verlängert werden sollte, ist dem der Denkmalschutz des ehemaligen Staatsratsgebäudes entgegenzuhalten, für das das Land Berlin überdies langfristige vertragliche Bindungen eingegangen ist.

*Stellungnahme:* Vor abschließenden bauleitplanerischen Festlegungen im Bereich Petriplatz sollte ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, bei dem das Thema einer Kirche an einer Verkehrsstraße zur Entwurfsaufgabe gemacht wird.

*Abwägung:* Bevor ein Wettbewerb ausgeschrieben werden könnte, wäre noch eine Vielzahl von Fragen zu klären, u.a. zum Raumprogramm, zur Finanzierung, zur Erhaltung der archäologischen Spuren im Platzbereich, zur Verkehrsabwicklung in der Gertraudenstraße und zu einer möglichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung. Hinsichtlich der Nachnutzung der Fläche des ehemaligen DDR-Bauministeriums und der Errichtung eines archäologischen Ausstellungszentrums am Ort der früheren Cöllnischen Lateinschule besteht jedoch Handlungsbedarf, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans nicht weiter verschoben werden kann.

#### Geltungsbereich

*Stellungnahme:* Die Grenze des Bebauungsplans verläuft durch ein Gebäude. Dies ist nicht sachgerecht und daher wohl illegal.

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

#### Art der Nutzung

*Stellungnahme:* Die gegenwärtige Immobilienmarktlage und die demografische Entwicklung Berlins bedeuten, dass jeder Neubau Leerstand in anderen Gebieten verursacht. Eine Neuausweisung von Bauland ist daher das Gegenteil von sinnvoller Bodennutzung.

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

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

*Abwägung:* Die angesprochenen negativen Faktoren sind entlang der Breiten Straße nicht so ausgeprägt, dass sie durch die besondere Lagegunst nicht ausgeglichen werden könnten,

zumal Wohnungen hier nach Südwesten zum verkehrsabgewandten Blockinnenbereich hin ausgerichtet werden können. Entlang der Gertraudenstraße werden Wohnungen durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben und nur in geringem Umfang ermöglicht. Es besteht jedoch die Chance, auch hier zumindest in den obersten Geschossen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen qualitativvolles Wohnen einzuordnen.

*Stellungnahmen:* Der Block westlich der Breiten Straße sollte als Standort für Verwaltungs- und Hauptstadtfunktionen erhalten und entsprechend genutzt werden./ Die Wohnbebauung in diesem Block ist unnötig, da im Plangebiet bereits viele Menschen wohnen und eine blockweise Mischung nicht erreicht werden muss. Bei Verzicht auf den Wohnanteil entfielen auch die Notwendigkeit für höhere Bebauungsdichten.

*Abwägung:* Der Anregung wird durch Festsetzung des Kerngebietes MK<sub>6</sub>, das weiterhin Bundesbehörden aufnehmen soll, teilweise entsprochen. Im Übrigen ist eine Durchmischung des Quartiers, auch zur Stärkung und Stabilisierung der Wohnnutzung durch ergänzende Angebote und andere, bisher im Gebiet nicht vorhandene Wohnungstypen, in der ansonsten vorwiegend durch öffentliche und gewerbliche Einrichtungen geprägten Innenstadt Ziel der städtebaulichen Planung.

*Stellungnahmen:* Der Block westlich der Breiten Straße sollte nicht für eine Behörde entwickelt werden/ das Kerngebiet ist hier falsch/ hier sollte ein höherer Wohnanteil festgesetzt werden/ der Anteil der Wohnnutzung ist für eine echte Durchmischung weitaus zu gering bemessen/ das Wohnen sollte nicht in den Blockinnenbereich „verbannt“ werden.

*Abwägung:* Durch die weitgehende Beschränkung von Nicht-Wohnnutzungen im Blockinnenbereich und die Festsetzung eines Mischgebietes wird ein nicht unbedeutender Wohnanteil – auch an den Blockrändern - gewährleistet. Die Festsetzung einer kleinen Teilfläche als Kerngebiet entspricht der ausgeübten Nutzung durch den Bund, deren Aufgabe nicht absehbar ist; die Belange der Hauptstadtentwicklung Berlins sind bei der Bebauungsplanung besonders zu berücksichtigen. Eine Heraufsetzung des Wohnanteils würde die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele in ihrer Gesamtheit gefährden, da angesichts der erforderlichen erheblichen Vorleistungen (Straßenumbau, Abrissmaßnahmen, Grunderwerb) die Umsetzbarkeit der Planungsziele im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht mehr gegeben wäre.

*Stellungnahme:* In der Breiten Straße sollten vermehrt gastronomische Einrichtungen angesiedelt werden, deren Fehlen ein Defizit im Plangebiet und in fast allen angrenzenden Gebieten ist.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest und grenzt das Nutzungsspektrum entlang der Breiten Straße auf Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ein. Dem Ziel der Einwendung wird damit Rechnung getragen, soweit dies in einem Bebauungsplan möglich ist.

*Stellungnahmen:* Die Wohnbebauung aus den 1960er Jahren zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht sollte erneuert/ durch eine kleinteilige Bebauung ersetzt werden.

*Abwägung:* Die kritisierte Bebauung erfüllt als Wohnstandort eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Nutzungsmischung in der Innenstadt. Der Bebauungsplan sichert deshalb die vorhandene Wohnnutzung und ermöglicht darüber hinaus eine Aufstockung um ein Nicht-Vollgeschoss. Ein Abriss vorhandener Gebäude kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein. Eine kleinteilige Neubebauung als Ziel des Bebauungsplans ist aufgrund der Funktion dieses Wohngebiets in der Innenstadt städtebaulich nicht vertretbar.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Grundstückszuschnitte

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

sollten die erkundeten historischen Fundamente und Relikte in einer grün gestalteten Anlage begeh- und erlebbar erschlossen werden.

*Stellungnahme:* Über der Lateinschule sollte ausschließlich ein archäologisches Zentrum entstehen und keine zusätzlichen Bauten für Wohnungen. Die dort lebenden Bürger wollen Luft zum Atmen haben, Ausblicke und nicht nur "Beton" vor den Fenstern. Es wird ein gestalteter grüner Platz gefordert und dafür plädiert, dass außer dem Cöllnischen Rathaus keine weiteren Neubauten geplant werden.

*Abwägung:* Es ist die Absicht des Landes Berlin, die archäologischen Funde im Bereich des Petriplatzes in die Platzgestaltung und in die geplante Randbebauung zu integrieren und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ und Beschränkung der Nutzung in den unteren Geschossen des Baufeldes MK<sub>3,3</sub> auf Anlagen für kulturelle Zwecke schafft der Bebauungsplan dafür wichtige Voraussetzungen. Die genaue Art der Einbindung muss dem weiteren Verfahren überlassen bleiben.

Bei Inanspruchnahme der *gesamten* Fläche südlich der Scharrenstraße für diese Zwecke bzw. Verzicht auf die Baufelder beiderseits oder auf einer Seite des Petriplatzes könnten wesentliche städtebauliche Ziele nicht erreicht werden. So ist es Ziel der Planung, den Straßenkorridor Gertraudenstraße - Mühlendamm wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße mit einer innenstadttypischen Randbebauung zu entwickeln, die sich an historischen Blockstrukturen orientiert und verloren gegangene Bezüge des historischen Stadtgrundrisses aufnimmt. Ohne die genannte Bebauung könnte eine räumliche Fassung des Petriplatzes und der Gertraudenstraße nicht erreicht werden. Darüber hinaus ist die Veräußerung *beider* Baufelder unverzichtbar für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme.

*Stellungnahme:* Die Baukörperausweisung für die rückwärtige Bebauung im Baublock westlich der Breiten Straße sei entbehrlich - die Ausnutzbarkeit der neu entstehenden Grundstücke könne durch die Festsetzungen von GFZ, Traufhöhe und Geschossigkeit präzise und ausreichend beschrieben werden.

*Abwägung:* Dem Bebauungsplan liegt ein abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde, das aus einem 2008 durchgeführten konkurrierenden Entwurfsverfahren hervorgegangen ist. Dieser Entwurf zeichnet sich u.a. durch einen attraktiven internen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Freiraum, durch ruhige Hofbereiche sowie durch einen hohen Wohnanteil aus. Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele sind die weitgehende Freihaltung der inneren Höfe und die Ausbildung der internen Fußgängerpassage wesentliche Voraussetzung. Daher ergibt sich die Notwendigkeit detaillierter Baukörperausweisungen.

*Stellungnahmen:* Die Breite Straße sollte, um den historischen Straßenverlauf aufzunehmen, im südlichen und nördlichen Abschnitt verschmälert/ in Teilabschnitten arkadiert/ im Bereich der Neumannsgasse „ausgebaucht“ werden./ Um die berühmte Sichtbeziehung zwischen Bürgerstadt und Residenz neu zu beleben, braucht sie einen geschwungenen Grundriss ohne alleeartige Bepflanzung./ Der Block des ehemaligen Cöllnischen Rathauses sollte soweit wie möglich nach Nordosten verlängert werden, ggf. mit einer Arkadierung des Gehwegbereichs.

*Abwägung:* Von einer ursprünglich vorgesehenen Erweiterung des Baufeldes MK<sub>4</sub> in nordöstlicher Richtung, mit der eine Einengung der Breiten Straße an ihrem südlichen Ausgang hätte erreicht werden können, wurde Abstand genommen, da die Kosten der dazu erforderlichen Verlegung einer neu hergestellten übergeordneten Fernwärmeleitung (die auch mit einer Arkadierung nicht vereinbar wäre) die Umsetzung der Planung in Frage gestellt hätten. Darüber hinaus wäre eine weitere Einengung der Breiten Straße an dieser Stelle mit den verkehrlichen Belangen, einschließlich der besonderen Erschließungserfordernisse des Hauses der Deutschen Wirtschaft, nicht vereinbar.

*Stellungnahmen:* Die Breite Straße sollte nicht verschmälert werden. Sie ist bestens geeignet, öffentliche und gastronomische Nutzungen aufzunehmen. Die Einengung der Fahrbahn hat zu Dauerstaus und einer massiven Verschlechterung der Querbarkeit für Fußgänger geführt. Die Sichtbeziehung vom Schloßplatz wird beeinträchtigt.

*Abwägung:* Die Breite Straße war in verkehrlicher, städtebaulicher, historischer und stadt-wirtschaftlicher Hinsicht überdimensioniert. Die Straßenverkehrsfläche wurde reduziert, um Flächen für eine innerstädtisch gemischte Bebauung zu gewinnen und um die Maßstäblichkeit im Bezug auf die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Nordostseite wiederzugewinnen. Für die Abwicklung des Verkehrs steht eine immerhin noch fast 30 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung. Die Sichtbeziehung entlang der Breiten Straße von der und auf die (zukünftige) Schlossfassade bleibt gewahrt.

*Stellungnahmen:* Für den Baublock westlich der Breiten Straße wird eine kleinteilige Parzellierung und Bebauung, z.B. in Form von Stadthäusern angeregt./ Historische Vorderhausbreiten/ historisch rekonstruierbare Parzellen/ mögliche Grabungsergebnisse sollten berücksichtigt werden./ Die durchgängig rechtwinkligen Baukörper werden dem mittelalterlichen Kontext nicht gerecht.

*Stellungnahme:* Der Baublock des früheren Cöllnischen Rathauses sollte in mindestens zwei Parzellen geteilt werden.

*Abwägung:* Für die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte oder maximaler Grundstücksgrößen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten wird jedoch eine kleinteilige Grundstücksvergabe angestrebt. Ziel der Planung ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, die sich an die historische Kleinteiligkeit anlehnt. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit vom Blockinnenbereich her wird eine wichtige Voraussetzung für eine kleinteilige Parzellierung geschaffen.

*Stellungnahmen:* Die historische Raumkante der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse sollte wieder aufgenommen werden./ Die Neumannsgasse sollte ihren historischen, leicht S-förmigen Schwung wieder erhalten und in ihrer Breite reduziert werden, auch um das historische Grundstück Breite Straße 12 wiederherstellen zu können.

*Abwägung:* Die Lage und Breite der Neumannsgasse und der Sperlingsgasse sind durch das weiterhin durch den Bund genutzte Gebäude an der Ecke zur Brüderstraße, durch den „Seitenflügel“ des ehemaligen Staatsratsgebäudes, durch die vorhandene Wohnbebauung sowie durch den Leitungsbestand weitgehend determiniert.

*Stellungnahme:* Die Bebauung entlang der Kleinen Gertraudenstraße wird die Aufenthaltsqualität dort massiv reduzieren; sie ist für ihre Funktionen zu schmal. Es wird kein Licht und viel Lärm geben. Die stadträumliche Wirkung der Altbebauung an der Kleinen Gertraudenstraße sollte durch die gegenüberliegende Neubebauung nicht beeinträchtigt werden.

*Abwägung:* Die Kleine Gertraudenstraße wird durch den Bebauungsplan geringfügig verbreitert. Die Neubebauung im Baufeld MK<sub>3,1</sub> ist mit einer Traufhöhe von maximal 11,5 m und einem um 2 m zurückgesetzten hohen Staffelgeschoss bei einer Gebäudehöhe von maximal 15 m in ihren Dimensionen den gegenüberliegenden Altbauten angepasst. Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstände werden durch die Neubauten eingehalten und eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Im Übrigen wird das städtebauliche Ziel, an diesem historisch wichtigen Ort eine bauliche Weiterentwicklung unter Einbeziehung der archäologischen Funde zu ermöglichen, stärker gewichtet als eine Optimierung der Belichtungssituation. Bezüglich der Lärmentwicklung steht einer Zunahme durch Mehrfachreflexionen eine Teilabschirmung zur Gertraudenstraße gegenüber, so dass eine merkbare Verschlechterung nicht anzunehmen ist.

*Stellungnahme:* Im Baublock zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht sollten größere Bautiefen und eine Aufwertung des Blockinnenbereichs ermöglicht werden.

*Abwägung:* Ziel der Planung ist es, in diesem Baublock die vorhandene Wohnnutzung zu sichern und dafür auch ausreichende Freiräume zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan sollen keine Anreize für einen Abriss der Bebauung und eine Neubebauung in höherer Dichte gesetzt werden.

*Stellungnahme:* Anstelle der verkehrlich nutzlosen Verlängerung der Scharrenstraße hätten dort die beiden benachbarten Baufelder zusammengelegt werden können.

*Abwägung:* Die Wiederherstellung der Scharrenstraße ist Teil des städtebaulichen Programms der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss von Alt-Cölln. Sie ist zugleich für die Erschließung der anliegenden Baufelder erforderlich, da hier auch eine kleinteilige Parzellierung ermöglicht werden soll.

### Maß der Nutzung

*Stellungnahmen:* Für den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird eine geringere Bebauungsdichte/ ein höherer Freiflächenanteil gefordert./ GRZ und GFZ seien zu hoch, sechs Geschosse im Inneren des Baublockes seien für die Aufwertung des Stadtviertels negativ zu bewerten. Auch die Verschattungsstudie zeige deutliche Defizite für die Vermietbarkeit einzelner Geschosse an.

*Abwägung:* Das geplante Maß der Nutzung ist durch die städtebaulichen Zielsetzungen einer Wiederannäherung an die historische Stadtstruktur in diesem Kernbereich von Alt-Cölln und der Realisierung einer urbanen Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens begründet, eine Herabsetzung der Dichte könnte die Realisierbarkeit des Gesamtprojektes gefährden. Schlechter belichtete Erdgeschossflächen können für die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die hohe Bebauungsdichte und die punktuelle Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden in den Abschnitten II.4.4.3, II.4.4.5 und II.4.4.8 ausführlich begründet.

*Stellungnahmen:* Für den Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht wird eine höhere Ausnutzbarkeit (größere Gebäudehöhe, Ermöglichung einer Bebauung im Blockinnenbereich) gefordert./ Von anderer Seite wird die Freihaltung des Blockinnenbereichs gefordert.

*Abwägung:* Ziel der Planung ist es, im Block zwischen Brüderstraße und Friedrichsgracht die vorhandene Bebauung zu sichern, den begrünten Blockinnenbereich als wohnungsnaher Freifläche für etwa 500 Wohneinheiten zu erhalten und die Vereinbarkeit der Bebauung mit dem Umgebungsschutz der angrenzenden bzw. gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bebauung zu gewährleisten. Die Festlegung der Gebäudehöhe nimmt u.a. Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude des „Nikolaihauses“ und des „Galgenhauses“ sowie des ehemaligen Kaufhauses Hertzog an der Brüderstraße sowie auf die Altbauten auf der Südseite der Scharrenstraße, die Teil eines Denkmalbereichs sind. Alle diese Gebäude weisen eine deutlich geringere Traufhöhe auf als die Wohnbebauung der 60er Jahre, an den Nahtstellen gibt es teilweise erhebliche Maßstabsbrüche. Darüber hinaus werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Scharrenstraße und zur Sperlingsgasse bereits durch die Bestandsbebauung nicht eingehalten.

Diese Probleme sollen durch den Bebauungsplan nicht noch verschärft werden. Der Anregung, eine Aufstockung der Bestandsgebäude bis zu einer Höhe von 22,5 m zu ermöglichen, wird daher unter der Maßgabe entsprochen, dass Bauteile, die höher sind, als die aus den Bedingungen der Umgebung abgeleitete Traufhöhe von 20,0 m, um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, und dass lediglich ein Nicht-Vollgeschoss entsteht.

*Stellungnahme:* Für die Grundstücke Scharrenstraße 10-11/ Friedrichsgracht 56, 58/ Sperlingsgasse 1 weist der Bodenrichtwertatlas eine GFZ von 4,5 aus. Diese Ausnutzung ist bei weitem noch nicht erreicht.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan ermöglicht – orientiert am Bestand – auf den betreffenden Grundstücken eine GFZ von 2,8, die erheblich über der in der Baunutzungsverordnung für

Wohn- und Mischgebiete festgelegten Obergrenze (1,2) liegt. Eine noch darüber hinausgehende Verdichtung wirft vielfältige Fragen der Belichtung, der Erschließung, des Feuerwehrezugangs, der Freiflächenversorgung usw. auf. Der Bodenrichtwertatlas stellt für Festsetzungen in Bebauungsplänen keine Vorgabe dar. In Abwägung des privaten Belangs einer möglichen Wertminderung des Grundstücks mit den oben aufgeführten öffentlichen Belangen wird der Anregung, für das Allgemeine Wohngebiet eine höhere bauliche Dichte festzusetzen, nicht entsprochen.

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

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

*Stellungnahme:* Die flächenhaft gleichen Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen werden dem historischen Charakter Alt-Cöllns nicht gerecht und widersprechen dem Ziel, ein „urbanes Stadtquartier“ zu schaffen.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Höhenvorgaben, sondern setzt maximale Oberkanten für Gebäude fest, die nicht überschritten, wohl aber unterschritten werden dürfen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass alle Gebäude die gleiche Höhe aufweisen werden. Eine Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ist jedoch erforderlich, um eine ausreichende Belichtung entlang der Straßen und Höfe sowie die städtebauliche Verträglichkeit mit der denkmalgeschützten Bebauung sicherzustellen.

### Petriplatz, Neubau Petrikirche

*Stellungnahmen:* Eine große Zahl von Einwendern fordert einen Kirchenneubau auf dem Petriplatz. Dazu wird vielfach die Ausweisung eines Baufeldes in der Größe und Lage der letzten Petrikirche gefordert, von einigen Einwendern auch eine originalgetreue Rekonstruktion. Andere Einwender fordern ein ggf. auch kleineres Gebäude, das die seelsorgerische Kontinuität an diesem Standort verdeutlicht. Ein Einwender lehnt einen Kirchenneubau ab.

*Stellungnahme:* Vor den abschließenden bauleitplanerischen Festlegungen soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, bei dem das Thema einer Kirche an einer Verkehrsstraße zur Entwurfsaufgabe gemacht wird.

*Abwägung:* Ein Wiederaufbau in den äußeren Dimensionen der letzten Petrikirche ist mit dem Ziel der Sicherung der Fundamente der Cöllnischen Lateinschule im Rahmen eines historischen Besucherzentrums nicht vereinbar, da der notwendige Abstand nicht gewährleistet wäre (zum Zeitpunkt des Kirchenneubaus 1847 war der Standort der Lateinschule bereits seit längerer Zeit unbebaut). Für die Wohnbebauung an der Scharrenstraße würden sich erhebliche Probleme der Belichtung und Verschattung ergeben, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen könnten nicht eingehalten werden. Außerdem wären die verkehrlichen Ziele für die Gertraudenstraße (Anzahl der Fahrstreifen, Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper, Radweg) nicht mehr umsetzbar, da der alte Kirchengrundriss weit in das vorgesehene Straßenprofil hineinragt.

Ein Kirchenneubau in deutlich geringeren Dimensionen wird durch die derzeit städtebaulich begründbaren und erforderlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich für spätere Zeiten unmöglich gemacht, würde jedoch zu gegebener Zeit eine Änderung des Bebauungsplans erfordern. Die Lage und Abgrenzung des dafür vorzusehenden Baufeldes und die Höhe eines solchen Gebäudes können jedoch derzeit nicht hinreichend konkret festgelegt werden, um die Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnnutzung, mit dem Bodendenkmal

Petriplatz und mit anderen städtebaulichen und verkehrlichen Belangen angemessen in die Abwägung einstellen zu können. Dem Wunsch der Gemeinde, an dem Standort einen Sakralbau zu errichten, kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Vorliegen eines ausgearbeiteten Realisierungs- und Finanzierungskonzeptes durch Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden, ohne dass dadurch das Grundgerüst der Abwägung in Frage gestellt würde.

*Stellungnahme:* Die Attraktivität des Petriplatzes ist nicht von „archäologischen Fenstern“ zu erwarten, sondern vom urbanen Leben, das seine Randbebauung mit sich bringt. Hierzu gehören öffentliche Gebäude, die neue Petrikirche und der Nachfolgebau des alten Rathauses. Ein multifunktionales „Investment“ wäre an diesem Ort zu wenig.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan ermöglicht eine hohe bauliche Dichte, trifft Festsetzungen, die mit einem Ausstellungs- und Besucherzentrum eine öffentliche Nutzung an den Platz bringen und darüber hinaus eine Nutzungsmischung mit einem hohen Kerngebietsanteil gewährleisten und sichert die öffentliche Nutzung der Platzfläche selbst als „Stadtplatz“. Hiermit leistet der Bebauungsplan seinen Beitrag zur künftigen Belebung des Stadtquartiers und des Petriplatzes. Es wird davon ausgegangen, dass ein kirchliches Bauwerk nicht stärker zur Belebung des Platzes beitragen kann, als das geplante Besucherzentrum.

### Breite der Gertraudenstraße / Straßenbahn

*Stellungnahmen:* In einer Vielzahl von Stellungnahmen wird die im Bebauungsplan vorgesehene Breite der Gertraudenstraße kritisiert: Die Planung müsse vielmehr davon ausgehen, dass der Innenstadtverkehr abnimmt./ Es wird befürchtet, dass der Verkehr den Straßenraum auch zukünftig stark beeinträchtigen wird./ Insbesondere der Petriplatz werde übermäßig beschnitten und damit ein Neubau der Petrikirche in ihren früheren Dimensionen verhindert./ Die Weiterführung in dieser Breite werde auch die alte Gertraudenbrücke und den Spittelmarkt stark beeinträchtigen./

Auf überzogene Kapazitätsvorgaben und auf ein durchgängig einheitliches Profil sollte verzichtet werden, notwendig sei vielmehr die Wiederherstellung einer historisch und stadträumlich begründeten Sequenz unterschiedlicher Räume bei der Durchquerung des historischen Zentrums zwischen Grauem Kloster, Molkenmarkt und Spittelmarkt./ Die Gertraudenstraße sollte deshalb in stärkerem Maße zurückgebaut werden./ Sie sollte einem Straßenraum weichen, der die angrenzenden Quartiere verbindet und auf den Fußgänger zugeschnitten ist./ Hier wäre eine ganz kleine Stadtstraße mit Tempo 10 richtig./ Anstelle von drei Fahrstreifen je Richtung wären ein oder zwei Fahrstreifen wesentlich stadtverträglicher./

Weiterhin wird angeregt, auf den breiten Mittelstreifen, der für eine Straßenbahntrasse freigehalten werden soll, zu verzichten; die Straßenbahn lasse sich auch in die Fahrbahn integrieren, ihr könne durch eine intelligente Ampelschaltung der Vorrang eingeräumt werden./ Ein Rasengleis in der Altstadt sei ein Schildbürgerstreich./ Die Straßenbahn sei wegen der parallel verlaufenden U-Bahn überflüssig.

In einer Stellungnahme werden die Anlage breiter grüner Mittelstreifen und die Verbreiterung der Gehwege gefordert.

*Abwägung:* Aus städtebaulichen Gründen (Wiederherstellung historischer Zusammenhänge, Wohn- und Arbeitsruhe, Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Freiräume, Vernetzung der Quartiere etc.) wäre ein Straßenzug mit einem oder zwei Fahrstreifen je Richtung und damit einem gegenüber der jetzigen Planung deutlich reduzierten Querschnitt sicherlich zu bevorzugen. Der Bebauungsplan hat diese Ziele jedoch mit anderen Belangen abzuwägen. Hierzu zählen auch die Anforderungen des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs. Danach soll der Straßenzug zwischen Leipziger Straße und Alexanderplatz einschließlich der Gertraudenstraße auch künftig einen Anteil an Durchgangsverkehr aufnehmen und in seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit nicht wesentlich eingeschränkt werden. Bis zur geplanten Abstufung ist ferner die Funktion als Bundesstraße zu berücksichtigen.

Hinzu kommen die Anforderungen der geplanten Straßenbahnlinie Alexanderplatz-Kulturforum, die im Bereich eines separaten Mittelstreifens verlaufen soll, der u.a. die Haltestelleninseln aufnimmt. Der Ausbau mit eigenem Gleiskörper ist Bestandteil der geplanten Verbes-

serungen für den öffentlichen Nahverkehr. Ein eigenständiger Gleiskörper gilt als grundlegende Voraussetzung für eine staufreie Einbindung und damit wesentliche Beschleunigung der Straßenbahn.

In Abwägung dieser Gesichtspunkte wird eine Reduzierung der Straßenbreite über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinaus abgelehnt. Die Aufteilung dieses Straßenquerschnitts ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

### Sonstige verkehrliche Belange

*Stellungnahme:* Die Reduzierung der Breiten Straße dürfte zu erheblichen Verkehrsstaus führen.

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

*Stellungnahmen:* Die vorhandenen Parkplätze, besonders bei „Ereignissen“ in der Nähe, reichen nicht aus./ Die Reduzierung der Stellplätze ist nicht vertretbar. Stellplätze sind ein Teil der Wohnqualität, die für die Anwohner gemindert wird./ Die öffentlichen Parkplätze im Bereich des Petriplatzes sollten erhalten werden./ In Anbetracht der zukünftigen Entwicklung einer modernen Großstadt sei die Umwandlung von Straßenland in Bauland fragwürdig./ Die Reduzierung der im Gebiet vorhandenen Stellflächen für Autos sei auch deshalb unverständlich, weil durch die Schaffung weiterer Büroflächen der Parkdruck noch erhöht werde./ Die Schaffung von privaten Stellplätzen im Blockinnenbereich zwischen Breite Straße und Brüderstraße wird abgelehnt (Grünbestand, mehrere Eigentümer).

*Abwägung:* Öffentliche Parkstände sind in den Straßenräumen des Plangebietes weiterhin in begrenztem Umfang möglich und sind in den auf der Grundlage des Bebauungsplans vorgesehenen Straßenumbaumaßnahmen auch vorgesehen bzw. bereits realisiert. Angesichts der Innenstadtlage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und in Abwägung mit den Planungszielen (Schaffung eines Stadtplatzes mit „Archäologischem Fenster“, Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung, Wiederherstellung des Stadtzusammenhangs entlang der Gertraudenstraße), die nur bei Umnutzung der beiden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandenen, inzwischen beseitigten öffentlich zugänglichen Parkplätze umsetzbar sind, wird – wie in anderen Innenstadtgebieten auch – in Kauf genommen, dass der möglichen Nachfrage nicht voll entsprochen werden kann. Dies gilt auch für besondere „Ereignisse“ wie den Weihnachtsmarkt am Fernsehturm, für die eine Parkplatzreserve im öffentlichen Straßenraum stadtwirtschaftlich nicht gerechtfertigt werden kann. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Festsetzungen, die solche „Ereignisse“ speziell ermöglichen oder ihre Wahrscheinlichkeit erhöhen würden.

Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, im öffentlichen Raum Parkstände für die privaten Anlieger bereitzustellen. Der Plan geht vielmehr davon aus, dass der Stellplatzbedarf der Neubebauung auf den privaten Grundstücken abgedeckt wird und insofern eine Verschärfung der Stellplatzsituation vermieden werden kann. Zu privaten Stellplätzen im Innenhof der Bestandsbebauung trifft der Bebauungsplan keine Regelungen.

*Stellungnahme:* Die Fußgängerpassage durch den Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße sollte (u.a. wegen Funktionslosigkeit und möglicher Störungen des Wohnens) entfallen./ Die Passage ist kritisch zu bewerten, da hierdurch eine Segregation zwischen einzelnen Benutzergruppen stattfindet. Auch gibt es keine schlüssige Begründung, warum der

„Verkehrsweg“ von der Breiten Straße zum Kaufhaus Hertzog städtebaulich so ausgerichtet wurde.

*Stellungnahme:* Die Durchwegung des Blocks sollte nicht maßstabsgenau eingezeichnet, sondern nur textlich festgesetzt werden.

Die Blockdurchwegung dient u.a. der Erschließung von Flächen im Innenbereich dieses ungewöhnlich tiefen Baublocks. Sie soll zugleich eine attraktive verkehrsfreie Verbindung zwischen dem zukünftigen Humboldtforum und dem Petriplatz mit dem geplanten historischen Besucherzentrum ermöglichen. Wohnungen entlang der Passage können durchweg auch zu den ruhigen Blockinnenbereichen hin ausgerichtete Räume erhalten. Eine zeitgerechte und gestalterisch attraktive Herstellung kann nur bei einer Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt werden. Auch eine Ungleichbehandlung unterschiedlicher Nutzergruppen wird dadurch vermieden. Die Lage einer öffentlichen Verkehrsfläche kann im Bebauungsplan nicht offen gehalten werden.

*Stellungnahme:* Die kleineren Straßen des Plangebiets sollten zu Einbahnstraßen umgestaltet/ komplett verkehrsberuhigt werden.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan setzt lediglich die für den öffentlichen Verkehr erforderlichen Flächen als Straßenverkehrsflächen fest. Er trifft keine Regelungen zur Straßenraumaufteilung oder zur künftigen Verkehrsregelung. Die dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende Konzeption geht jedoch grundsätzlich davon aus, dass die Straßen nicht als Einbahnstraßen genutzt werden, da diese i.d.R. den Verkehr beschleunigen und durch die Notwendigkeit von Umwegfahrten zusätzlichen Verkehr erzeugen. Durch Reduzierung der Fahrbahnquerschnitte soll auch eine Beruhigung des Verkehrs erreicht werden, eine Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ soll in der Innenstadt jedoch Sondersituationen wie der Uferstraße und der Kleinen Gertraudenstraße vorbehalten bleiben.

*Stellungnahme:* In der Gertraudenstraße ist eine eindeutige Trennung zwischen Fuß- und Radweg vorzunehmen./ Es sollten eine Fahrradspur und Platz für Fahrradständer vorgesehen werden./ Ein Radweg in einer Arkade ist unsinnig.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Straßenraumaufteilung (siehe textliche Festsetzung Nr. 14). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenraumkonzeption sieht jedoch die Anlage von beidseitigen Radwegen in den Seitenräumen vor, die von den Fußgängerflächen deutlich getrennt sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so bemessen, dass dafür sowie für Fahrradständer ausreichend Platz zur Verfügung steht. Die Führung des Radweges in einer Arkade ist für einen 12 m langen Abschnitt an der Nordostseite des Petriplatzes vorgesehen, um dort die Fundamente der historischen Ratswaage in die Platzgestaltung einbeziehen zu können.

*Stellungnahme:* Arkaden zerstören die Sichtbeziehungen für Fußgänger, führen dadurch zu Unfällen und erhöhen außerdem die Lärmbelastung.

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

### Denkmalschutz

*Stellungnahme:* Für den Erhalt des Hertzog-Gebäudes ist eine schnelle Lösung erforderlich, denn Leerstand beschädigt.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan ermöglicht für das Gebäude ein breites Nutzungsspektrum sowie rückwärtige Erweiterungsflächen, und schafft damit die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich denkmalverträgliche Nachnutzung.

## Grünflächen, Baumerhalt und Baumpflanzungen

*Stellungnahme:* Der in den vergangenen 50 Jahren entstandene Grünbestand stellt einen Wert dar, der an vielen Stellen zu leichtfertig in Frage gestellt bzw. aufgegeben wird. Die vorgesehenen Baumpflanzungen können die städtebaulichen und wirtschaftlichen Qualitäten der bereits 40jährigen Bäume nicht ausgleichen, die zudem eine erheblich höhere Aufenthaltsqualität gewähren als ein paar verteilte Straßenbäume.

*Abwägung:* Der Grünbestand im Plangebiet beschränkte sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auf die Bäume entlang der Westseite der Breiten Straße und auf eine schmale Rahmeneingrünung der Parkplätze an der Gertraudenstraße, die inzwischen weitgehend beseitigt wurde, um die archäologischen Grabungen im Umfeld der früheren Petrikirche zu ermöglichen. Die Wiederherstellung eines städtebaulichen Kontextes und einer vielfältigen Nutzungsmischung unter Einschluss des Wohnens im Kern der historischen Innenstadt wird hier höher gewichtet als der Erhalt einiger Bäume in unverhältnismäßig aufgeweiteten Stadträumen. Durch Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen kann ein Ausgleich geschaffen werden. Teilweise ist dies bereits geschehen (Neupflanzungen in der Breiten Straße und an der Fischergracht, teilweise in den kurzfristig zur Realisierung anstehenden Ausbauplanungen noch vorgesehen (Neumannsgasse, Sperlinggasse, Brüderstraße). In Verbindung mit der gleichzeitigen Verbreiterung der Seitenräume wird dadurch die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in den neu gestalteten Straßen deutlich verbessert. Bei der Ermittlung der Zahl von Neupflanzungen wird das Alter der beseitigten Bäume berücksichtigt.

*Stellungnahme:* Mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs dürften im Plangebiet ca. 1 000 Menschen wohnen. Bei einem Grünflächenbedarf von 6 m<sup>2</sup> je Einwohner wird eine Gesamtfläche von 6000 Quadratmeter benötigt. Dem steht im Plangebiet kein Angebot an öffentlichen Parkanlagen gegenüber. Weiterhin besteht ein Bedarf an einer Spielplatzfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup>. Zurzeit sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden und geplant.

*Abwägung:* Bei Realisierung der Planung wird ein Zuwachs auf etwa 850 Einwohner erwartet. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen lässt sich im innerstädtischen Bereich nur mit Einschränkungen abdecken. Im vorliegenden Fall kann die Naherholungsfunktion in begrenztem Umfang durch die teilweise Ausgestaltung des vor Beginn der Planung ausschließlich als Parkplatz genutzten Petriplatzes als Stadtplatz und der Uferstraße am Spreekanal als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich übernommen werden. Im Übrigen muss die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte, neu gestaltete Freifläche nördlich des Spittelmarktes sowie auf die im Südosten und Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich anschließenden Grünflächen und Uferwege am Rand der Fischerinsel. Fußläufig erreichbar sind außerdem der Köllnische Park sowie die Grünflächen auf dem Marx-Engels-Forum. Insgesamt wird damit eine angesichts der Lage im Kernbereich der Innenstadt noch akzeptable Ausstattung mit wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten erreicht.

Im Plangebiet sind aufgrund der Bestandsnutzung, der starken Verkehrs- und Immissionsbelastung, sowie der Bodendenkmale, die sichtbar gemacht werden sollen, keine geeigneten Flächen für öffentliche Spielplätze verfügbar. Private Angebote können im Bereich des weitläufigen Innenhofs im allgemeinen Wohngebiet und in den kleineren Wohnhöfen des Mischgebietes eingeordnet werden, dort ggf. auf dem zu begrünenden Dach eines zulässigen ersten Vollgeschosses. Im Übrigen muss auch hier die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, insbesondere auf die nur 300 m entfernte und ohne Überquerung einer Hauptverkehrsstraße erreichbare, neu gestaltete Freifläche mit Kinderspielplatz nördlich des Spittelmarktes sowie auf die Spielplätze im Bereich der Fischerinsel.

*Stellungnahme:* Es wird in Frage gestellt, ob es nötig ist, im Zuge der Wiederherstellung der westlichen Bebauungskante der Breiten Straße die inzwischen über 40 Jahre alte doppelte Platanenreihe zu fällen, oder ob die Möglichkeit besteht, einige Bäume in die neue Struktur zu integrieren und dafür auf die Ausbildung einer Blockkante in Teilen zu verzichten.

*Abwägung:* Ein (vollständiger oder teilweiser) Erhalt der Platanen hätte zur Folge, dass die angestrebte Reduzierung der Breiten Straße und eine durchlaufende bauliche Fassung des Straßenraumes in Anlehnung an die historische Situation nicht umgesetzt werden könnte. Auch das städtebauliche Ziel, durch Gewinn zusätzlicher Bauflächen eine Wohnnutzung im westlich anschließenden Block zu gewährleisten, wäre nicht mehr umsetzbar. Diese Ziele werden hier stärker gewichtet als der Erhalt der vorhandenen Bäume. Die Nachpflanzung zumindest einer einzelnen Baumreihe wurde bereits durchgeführt, weitere Baumpflanzungen in der unmittelbaren Umgebung sind für die Neumannsgasse, die Sperlingsgasse und die Brüderstraße vorgesehen.

*Stellungnahme:* Warum nicht Bäume im Hof anstatt begrünter Fassaden entlang der Fußgängerpassage?

*Abwägung:* Baumpflanzungen sind im Fußgängerbereich vorgesehen; da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, ist jedoch eine Festsetzung dazu entbehrlich. Da die Möglichkeiten für weitere Baumpflanzungen begrenzt sind, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung vor, die u.a. als „ausgleichende Maßnahmen“ dazu beitragen sollen, die stadtklimatischen Auswirkungen einer verdichteten Bebauung zu mindern.

### Weitere Umweltbelange

*Stellungnahme:* Die enge Bebauung behindert die Belüftung der Stadt.

*Abwägung:* Die Breite der Straßenräume gewährleistet zusammen mit den Freiräumen von Spree und Spreekanal eine gute Durchlüftung der Stadt. Vorhandene Luftaustauschbeziehungen werden nicht unterbrochen.

### Gestaltung

*Stellungnahme:* Es wird eine städtebauliche Entwicklung in dem genannten Bereich gefordert, die sich am historischen Vorbild orientiert. Die künftigen Gebäude sollten Sattel-, Walm- oder Pultdächer/ nur geneigte Dächer/ auch rote Dächer erhalten, die Fassaden vertikal gliedert und abwechslungsreich gestaltet werden. Dabei sollte auf die alte Architektur Rücksicht genommen werden./ Eine „Kastenarchitektur“ wird abgelehnt.

*Stellungnahme:* Für Neubauten im mittelalterlichen Stadtkern bedarf es einer Gestaltungssatzung, welche mindestens Materialien, Geschossgliederungen (Sockel!), senkrechte Fensterformate und die Begrenzung von Glasflächen in der Fassade regelt bzw. sicherstellt.

*Abwägung:* Mit dem Bebauungsplan soll die Umsetzung einer städtebaulichen Konzeption ermöglicht werden, die auf die historische Situation Bezug nimmt, ohne diese zu rekonstruieren. Der Bebauungsplan trifft deshalb Festsetzungen zu einem generellen städtebaulichen Rahmen (Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Oberkanten baulicher Anlagen, Zurücksetzung des sechsten Vollgeschosses, Begrenzung von Dachaufbauten). Geneigte Dächer werden nicht ausgeschlossen. Angemessene Lösungen für Fassadengestaltung und Dachformen sollen im Rahmen von Konzepten für die einzelnen Grundstücke entwickelt werden. Ziel ist es, eine Vielfalt unterschiedlicher gestalterischer Lösungen traditioneller und moderner Prägung zu ermöglichen und nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan einen bestimmten Gestaltungsstil zu verordnen und dadurch die Baufreiheit unverträglich einzuschränken. Im engeren Umfeld der denkmalbeschützten Bebauung greift der Umgebungsschutz gemäß § 10 des Berliner Denkmalschutzgesetzes, so dass Beeinträchtigungen der Denkmale vermieden werden.

*Stellungnahme:* Der Neubau im Kerngebiet MK<sub>4</sub> nimmt nicht die alte Kubatur des Cöllnischen Rathauses auf, der Portikus zur Breiten Straße ist bedenklich, die Außenwirkung (vor allem der Fassadenentwurf) sollte im Rahmen eines Wettbewerbs zur Diskussion gestellt werden.

*Abwägung:* Die Fläche des früheren Cöllnischen Rathauses ist heute zu großen Teilen Straßenverkehrsfläche, deren Inanspruchnahme aus verkehrlichen Gründen sowie wegen der Lage einer übergeordneten, nur mit sehr hohem Kostenaufwand zu verlegenden Fernwärme-

leitung nicht möglich ist. Die frühere Kubatur ist aus diesem Grund nicht am authentischen Ort wiederherstellbar. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigten Ansichten und Schnitte dienen lediglich einer Visualisierung der städtebaulichen Ziele. Die eigentliche Gestaltung soll in nachfolgenden Verfahren erarbeitet werden (s.o.). Wettbewerbsverfahren können durch den Bebauungsplan jedoch nicht vorgeschrieben werden.

*Stellungnahme:* Das haushohe Wandbild von Walter Womacka am ehemaligen DDR-Bauministerium sollte in den Neubau integriert werden oder man sollte es in eine Ausstellung über Baukunst bringen. Zumindest ist eine Abnahme und Sicherung vorzunehmen.

*Abwägung:* Fassadengestaltung bzw. Denkmalschutz von Wandbildern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Das Wandbild wurde jedoch inzwischen abgenommen und gesichert.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen waren keine Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise, die sich auf Formulierungen der Auslegungsbegründung bezogen; wurden - soweit zutreffend - in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. Stellungnahmen, die nicht den Gegenstand des Bebauungsplans betreffen bzw. keinerlei Bezug zu den Aufgaben und Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung haben, sind hier nicht wiedergegeben worden; dazu liegt eine tabellarische Abarbeitung außerhalb dieser Begründung vor.

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

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden mit Schreiben vom 18. September 2009 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut eingeholt.

Bis zum 21.12.2009 gingen insgesamt 30 Rückäußerungen ein, von denen 26 Anregungen und Hinweise zur Planung enthalten. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Abwägung bezüglich der Planinhalte erforderlich wurde. Stellungnahmen, die eine Änderung der Planinhalte zum Gegenstand hatten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

*Stellungnahme der Vattenfall AG:* Der Abstand zwischen der vorhandenen Fernwärmetrasse in der Breiten Straße und dem Baugebiet MK<sub>4</sub> von etwa 2,0 m wird als zu gering erachtet.

*Abwägung:* Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit der Fernwärmetrasse wurde auf einem Abstimmungstermin zwischen der Vattenfall AG und der DSK als Entwicklungsträger am 2.12.09 nachträglich bestätigt.

*Stellungnahme des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung:* Die Gebäude im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf "Hochschule, Bibliothek, Landesarchiv" befinden sich in unmittelbarer Umgebung des geplanten Humboldt-Forums. Die Nordfassade des Gebäudekomplexes bildet das Gegenüber des zukünftigen Schlossbaukörpers. Da dessen Lebensdauer über einen sehr langen Zeitraum zu betrachten ist, muss davon ausgegangen werden, dass es im Bereich der genannten Fläche für den Gemeinbedarf auch zu einem Totalverlust, einer Umnutzung und einer damit verbundenen Neubebauung des Grundstückes kommen kann. Es wird deshalb angeregt, für diese Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan Gebäudehöhen festzusetzen, die der heutigen Höhenentwicklung entsprechen, um eine höhere Bebauung der Fläche für den Gemeinbedarf generell auszuschließen.

*Abwägung:* Auch in dem sehr unwahrscheinlichen Fall einer Neubebauung bestehen durch die denkmalrechtlichen Bestimmungen (u.a. Umgebungsschutz) und den Tatbestand, dass sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin befinden, ausreichende

Möglichkeiten, auf eine angemessene Höhenentwicklung Einfluss zu nehmen. Innerhalb des Gebäudekomplexes gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Bestandshöhen, die im Einzelnen vermessungsmäßig nicht erfasst sind, und deren Bedeutung für den Denkmalkomplex und für den Baukörper des geplanten Humboldt-Forums unterschiedlich zu bewerten ist. Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht gefolgt.

*Stellungnahme des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und der Stiftung Preussischer Kulturbesitz:* Die vorhandene unterirdische Verbindung zwischen dem Marstall und dem ehemaligen Palast der Republik soll gesichert und in die Planung des Humboldt-Forums integriert werden. Sie soll insbesondere den Mitarbeitern der Zentral- und Landesbibliothek zugänglich gemacht werden. Da sich der Tunnel im Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen I-218 und I-219 befindet, besteht die Notwendigkeit, in beide Bebauungspläne die Festsetzung einer unterirdischen Verbindung, die mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer des Humboldt-Forums zu belasten ist, aufzunehmen.

*Abwägung:* Der Anregung wird gefolgt: In Abstimmung mit dem Bebauungsplan I-219 wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem (unterirdischen) Gehrecht zugunsten der Nutzer der durch den Tunnel verbundenen Gebäude zu belasten ist. Die Darstellung erfolgt auf einem Deckblatt, die von der Änderung betroffenen Behörden wurden beteiligt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich.

*Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes:* Die Sicherung eines öffentlichen Leitungsrechtes auf der Mühlendammbücke ist überflüssig. Über die Kreuzungsvorschrift sind Wasserstraße und Straße miteinander verbunden. In öffentlichen Straßen und Wasserstraßen ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung von Leitungstrassen nicht erforderlich.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird im Interesse einer berlineinheitlichen Darstellungssystematik nicht gefolgt (s. Handbuch Verbindliche Bauleitplanung).

*Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes:* In der Begründung findet sich kein Hinweis, warum bzw. wie die nachrichtlich übernommene Bundeswasserstraße in den B-Plan eingebunden werden soll/ muss. Die Wasserfläche und die Mühlendammbücke sollten deshalb aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, zumal eine Überbauung der Wasserstraße nicht mehr beabsichtigt und durch die WSV abgelehnt wird.

*Abwägung:* Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wasserfläche liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin“, für den gemäß § 166 Abs. 1 BauGB ein Planerfordernis besteht. Durch die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße werden Belange der WSV nicht beeinträchtigt.

*Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Berlin:* Nach Durchbindung der Französischen Straße wird die Verbindung über die Breite Straße als zusätzliche Ost-West-Verbindung eine Entlastungsfunktion für die zeitweise überlastete Leipziger Straße übernehmen. Hinzu kommt, dass die Breite Straße die HAUPTerschließung für das Humboldtforum sein wird, das in bedeutendem Maße Ver- und Entsorgungsverkehr, Reisebusverkehr, Taxi- und Privat-Pkw-Verkehr und auch Radverkehr induzieren wird. Insofern wird der Einschätzung widersprochen, dass eine Beibehaltung der Vierstreifigkeit keinen Kapazitätsgewinn in der Breiten Straße schaffen würde. Es wird bemängelt, dass diese zusätzlichen Anforderungen an die Breite Straße im B-Plan nicht berücksichtigt wurden und angeregt, deren Auswirkungen zu begutachten. Dazu gehöre auch eine Verkehrszählung vor und nach Öffnung der Französischen Straße. Es sei sicherzustellen, dass der mit den Eigentümern des Hauses der Deutschen Wirtschaft getroffene Kompromiss zum ruhenden Verkehr im Straßenraum der Breiten Straße gewährleistet ist. Durch die künftig steigende Verkehrsbelastung und den stark verengten Straßenraum sei zu erwarten, dass künftig in der Breite Straße dauerhaft Stauungen herrschen und die Emissionsbelastung mit Lärm und Schadstoffen die Grenzwerte überschreiten werden. Negative Auswirkungen entstünden insbesondere durch die Reduktion des Linksabbiegerfahrstreifens aus der Breite Straße in den Mühlendamm.

*Abwägung:* Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem 2009 abgeschlossenen Straßenumbau. Im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme wurden deren voraussichtliche Auswirkungen geprüft. Da die zweistreifige Fahrbahn der Französischen Straße und die begrenzte Durchlassfähigkeit des Knotens Französische Straße / Friedrichstraße die mögliche Verkehrsbelastung des gesamten Straßenzuges begrenzen, ließe sich der Verkehrsfluss durch zusätzliche Fahrstreifen in der Breiten Straße nicht entscheidend verbessern. Bei einer festgesetzten Straßenbreite von 29,3 m lassen sich Anpassungen im Detail (z.B. Verlängerung des Fahrstreifens für Linksabbieger) bei Bedarf durch straßenverkehrsbehördliche Anordnung umsetzen; die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine zusätzliche Untersuchung der diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen ist daher für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

*Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Berlin:* Es wird kritisiert, dass gegenüber den bisherigen Entwürfen die neue Bebauung an der Breiten Straße von 5 auf 6 Vollgeschosse erhöht wurde. Daraus ergeben sich negative Effekte auf die Lichtverhältnisse und die Immissionsbelastung des gegenüberliegenden Hauses der Deutschen Wirtschaft.

*Abwägung:* Die Bebauung westlich der Breiten Straße wird zum Haus der Wirtschaft einen Abstand von mindestens 29,3 m haben. Dies ist für einen innerstädtischen Bereich mehr als ausreichend. Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstände werden eingehalten. Überdies ist das sechste Vollgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden, so dass gegenüber dem bisherigen Entwurf nur eine minimale Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse möglich ist.

*Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Berlin:* Der Bebauungsplan darf keine Vorfestlegungen zugunsten einer Straßenbahn durch Eintragung einer „in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse“ im Verlauf der Gertrauden- und Leipziger Straße treffen, sondern muss sich an der Darstellung des FNP orientieren.

*Abwägung:* Der Hinweis im Bebauungsplan dient dem besseren Verständnis und stellt keine Vorfestlegung dar; die Festlegung der Trasse erfordert ein gesondertes Planfeststellungsverfahren. Der Flächennutzungsplan stellt aus darstellungssystematischen Gründen weder Hauptverkehrsstraßen in der Innenstadt noch Straßenbahntrassen dar.

*Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. X OI:* 1. Die Mühlendammbrücke ist mit einer Kreuzsignatur zu versehen. 2. Die Linie DEF kann keine Straßenbegrenzungslinie sein, da die Straße über die Brücke geführt wird.

*Abwägung:* Die Kreuzsignatur wird auf einem Deckblatt zur Planzeichnung ergänzt. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle und keine inhaltliche Änderung. Die Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie im Übergang zum Brückenbauwerk wird im Sinne einer berlinweit einheitlichen Darstellungssystematik beibehalten (s. Handbuch Verbindliche Bauleitplanung).

*Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin:* Das Baudenkmal „Mühlendamm Schleuse“ sollte aufgenommen werden. Auf unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale sollte hingewiesen werden. Bei dem Denkmalbereich Nr. 09011245 an der Friedrichsgracht handelt es sich um *einen* Denkmalbereich, der in der Planzeichnung jedoch in zwei Denkmalbereichen dargestellt ist.

*Abwägung:* Den Anregungen wird gefolgt. Das Baudenkmal „Mühlendamm Schleuse“ wird in Begründung und Planzeichnung (Deckblatt) ergänzt. Auf in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegende Baudenkmale und auf das Gartendenkmal „Garten und Vorplatz des Staatsratsgebäudes“ wird in der Begründung hingewiesen. Die nachrichtliche Darstellung des Denkmalbereichs wird entsprechend der Denkmalliste in einem Deckblatt zur Planzeichnung korrigiert.

*Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin:* Auf der Planzeichnung sollte eine nachrichtliche Übernahme in Textform unter kompletter Nennung der Bau- und Bodendenkmale sowie des Denkmalsbereichs erfolgen.

*Abwägung:* Dies ist bei Bebauungsplänen im Land Berlin nicht üblich. Die Übernahme erfolgt durch Symbol bzw. Abgrenzung, weitere Angaben enthält die Begründung.

*Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin:* Die textliche Festsetzung Nr. 21 „Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht können nur ausnahmsweise zugelassen werden“ stellt keine denkmalverträgliche Lösung dar; die Zulässigkeit von Ausnahmen sollte überprüft und ggf. ausgeschlossen werden.

*Abwägung:* Nicht in allen Teilen des Geltungsbereichs sind Belange des Denkmalschutzes unmittelbar betroffen. Im Bereich von Baudenkmalen gilt der Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchGBln; die Belange des Denkmalschutzes können hier bei der Gewährung (bzw. Nicht-Gewährung) von Ausnahmen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

*Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin:* Das Bodendenkmal „Petriplatz“ wird im Ergebnis der archäologischen Grabungen 2007-09 um konstituierende Bestandteile ergänzt, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden und einen inhaltlichen Zusammenhang mit dem bereits eingetragenen Bodendenkmal bilden. Das erweiterte Bodendenkmal sollte als Denkmalsbereich mit einem D im Kreis mit Flächensignatur (rot) gekennzeichnet werden.

*Abwägung:* Das erweiterte Bodendenkmal wurde in seinen äußeren Abgrenzungen in der Planzeichnung gekennzeichnet; die vorgeschlagene Flächensignatur ist mit der Lesbarkeit der Planzeichnung nicht vereinbar. Die Bezeichnung des erweiterten Bodendenkmals wird in der Begründung ergänzt.

*Stellungnahme der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg/ Schlesische Oberlausitz:* Die Errichtung eines kirchlichen Gebäudes innerhalb des durch den Bebauungsplan I-218 gesetzten Rahmens und - ohne nähere Lokalisierung - im Bereich nachgewiesener Grundmauern einer der Petrikirchen sollte im Bebauungsplan ermöglicht werden. Wie einer solchen Option im Spannungsfeld mit den Erfordernissen für die Archäologie Rechnung getragen wird, durch Ausweisung eines Baufeldes, durch eine veränderte Ausweisung der Platzfläche, oder durch eine Bebauungsoption für kirchliche Zwecke ohne eine in die Platzfläche einbeschriebene konkrete Baufeldgrenze, kann nicht unsere Sache sein. Eine Baukörperfestsetzung hielten wir für verfehlt. Die Möglichkeit einer grundsätzlichen potentiellen Bebaubarkeit des Petriplatzes mit einem kirchlichen Gebäude beziehungsweise die Sicherstellung, dass geltendes Bebauungsrecht dieser Bebauungsoption nicht entgegensteht, ist von Landeskirche und St. Petri-St. Marien-Kirchengemeinde getragener Konsens..

*Stellungnahme der Evangelischen Kirchengemeinde St. Petri / St. Marien:* Wir fordern die Ausweisung eines Baufeldes für den Neubau einer Petrikirche am ursprünglichen Standort der alten Petrikirchen. Wir streben die Planung und Gestaltung einer Petrikirche am ursprünglichen Standort in enger Abstimmung und Kooperation mit den zuständigen kommunalen und kirchlichen Behörden und allen aufgeschlossenen Gruppen der Stadtgesellschaft an. Hier könnte ein sakraler Raum für einen Rat der Religionen entstehen, ein Raum, der für den Stadtfrieden eine wachsende Bedeutung gewinnen wird. Dabei gilt es eine Formensprache zu entwickeln, die diesen Inhalten gerecht wird. In einem Gebäude an diesem Urort Berlins müssen natürlich die archäologischen Funde berücksichtigt und zugänglich gehalten werden. Außerdem muss auf einen würdigen und angemessenen Umgang mit den zahlreichen Skelettfunden geachtet und sollten Erinnerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Damit kann dieser Ort, der den Ursprung Berlins symbolisch markiert und von der über 750jährigen christlich geprägten Geschichte zeugt, neue Bedeutung für das künftige friedliche Zusammenleben in der Stadt gewinnen, nun als Ort der Verständigung der Religionen untereinander und mit den Religionslosen.

*Abwägung zu beiden kirchlichen Stellungnahmen:* Eine Bebauung der Platzfläche in den Dimensionen der Petrikirche von 1847 stünde dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines

Stadtplatzes, auch als Ausgleich für die hohe Bebauungsdichte im Umfeld, entgegen und wäre mit der vorhandenen Wohnbebauung nicht vereinbar (Abstandsflächen, Verschattung). Ein Kirchenneubau in deutlich geringeren Dimensionen wird durch die derzeit städtebaulich begründbaren und erforderlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich für spätere Zeiten unmöglich gemacht, würde jedoch zu gegebener Zeit eine Änderung des Bebauungsplans erfordern. Die Lage und Abgrenzung des dafür vorzusehenden Baufeldes und die Höhe eines solchen Gebäudes können jedoch derzeit nicht hinreichend konkret festgelegt werden, um die Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnnutzung, mit dem Bodendenkmal Petriplatz und mit anderen städtebaulichen und verkehrlichen Belangen angemessen in die Abwägung einstellen zu können. Dem Wunsch der Gemeinde, an dem Standort einen Sakralbau zu errichten, kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Vorliegen eines ausgearbeiteten Realisierungs- und Finanzierungskonzeptes durch Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden, ohne dass dadurch das Grundgerüst der Abwägung in Frage gestellt würde.

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

*Abwägung:* Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird beibehalten, da nur auf diese Weise die zeitgerechte Herstellung einer zusammenhängenden, einheitlich und qualitativ gestalteten Fußgängerfläche zur Erschließung der Flächen im Blockinnenbereich gewährleistet werden kann. In einer nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens durchgeführten Abstimmung mit dem Bezirksamt wurde dazu folgende Vereinbarung erzielt:

*„Der Bezirk akzeptiert die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, wenn eine kleinteilige Grundstücksvermarktung erfolgt, bei der Parzellen entstehen, die nur vom Blockinnenbereich her erschlossen werden können. Außerdem müsse sichergestellt werden, dass die Herstellung der Verkehrsfläche in den berlinüblichen Materialien und Ausstattungsstandards erfolgt, da es für den Bezirk nicht möglich sei, für Reparaturen besondere Materialien und Ausstattungselemente vorzuhalten. SenStadt sagt zu, sich beim Liegenschaftsfonds bzw. bei der BMI dafür einzusetzen, dass eine kleinteilige Vermarktung erfolgt – dies liege auch im Interesse der Senatsverwaltung. Sie sagt weiterhin zu, dass die Herstellung der Verkehrsfläche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme finanziert und bei der Vergabe der Entwurfsleistungen eine Herstellung nach den berlinüblichen Standards zur Bedingung gemacht wird. Unter diesen Voraussetzungen zieht der Bezirk seine o.g. ablehnende Stellungnahme zurück“ (Protokoll vom 2.12.09).*

*Stellungnahme des Bezirksamts Mitte:* Die im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 15724 erfasste Fläche ist in den Begründungstext aufzunehmen. Für die Fläche mit der Nummer 15303 liegt der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor.

*Abwägung:* Die Fläche 15303 wurde im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen zwischenzeitlich saniert. Die Fläche 15724 wurde in die Begründung aufgenommen. Die Fläche ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut, der Altlastenverdacht ist nicht so konkret, dass eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich wäre.

*Stellungnahme des Bezirksamts Mitte:* Da die der Dachbegrünung zugesprochene positive Wirkung nur dann erfüllt werden kann, wenn sie auch in einem wesentlichen Umfang realisiert wird, muss ein Mindestanteil an zu begrünender Dachfläche festgesetzt bzw. die Größe von Einrichtungen, die die Verpflichtung zur Dachbegrünung einschränken, begrenzt werden. Um eine entsprechende Präzisierung dieser Festsetzung wird gebeten.

*Abwägung:* Die Regelung zur Dachbegrünung wird für den überwiegenden Teil der künftigen Dachflächen Anwendung finden. Die Ausnahmeregelungen sind erforderlich, um keine Lösungen zu erzwingen, die mit den baulichen Rahmenbedingungen (z.B. Belichtungsflächen) nicht vereinbar sind, einen zu hohen baulichen Aufwand erzeugen würden (z.B. bei stärker geneigten Dächern) oder (auf kleinen Teilflächen) nicht sinnvoll sind.

*Stellungnahme des Frauenbeirats bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:* Problematisch erscheint der geringe Wohnanteil von nur 15 % im Block zwischen Breite Straße und Brüderstraße. Auf die Sicherung eines Wohnanteiles in dem Mischgebiet am Blockrand wurde zugunsten gewerblicher Nutzung verzichtet. Damit kann das Ziel der Stärkung der Wohnnutzung und einer ausgewogenen Nutzungsmischung nicht erreicht werden.

*Abwägung:* Die Sicherung eines Wohnanteils entlang der Blockränder ergibt sich aus der Festsetzung als Mischgebiet, in dem Wohnen und Gewerbe gleichrangig nebeneinander stehen. Dieser Grundsatz wird hier durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 lediglich insoweit modifiziert, als im Mischgebiet MI<sub>2</sub> ein höherer Wohnanteil gefordert, im Mischgebiet MI<sub>1</sub> in der Erdgeschosszone entlang der Breiten Straße das Wohnen dagegen ausgeschlossen wird. Über das Mischgebiet insgesamt gesehen wird die Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe dadurch nicht in Frage gestellt. Gegenüber der bisherigen reinen Büronutzung wird das Wohnen damit deutlich gestärkt.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde das Plandokument des Bebauungsplans (durch Deckblatt vom 22.2.2010) in folgenden Punkten geändert:

1. Einfügung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung (Nr. 22) zur Vorbereitung eines Gehrechts für die Tunnelverbindung zwischen Marstall und zukünftigem Humboldtforum,
2. Ergänzung der Plangrundlage um den Bestand der vorhandenen Tunnelanlage in diesem Bereich,
3. Ergänzung einer „Kreuzsignatur“ für die Mühlendammbücke,
4. Nachrichtliche Aufnahme des Baudenkmals „Mühlendammschleuse“,
5. Korrektur der Abgrenzung des Denkmalbereichs Nr. 0901 1245 (Gertraudenstraße/ Friedrichsgracht/ Kleine Gertraudenstraße/ Scharrenstraße).
6. Hervorhebung der in der Planzeichnung schlecht lesbaren Hausnummern und Geschosshausnummern der Plangrundlage.

Bei den Punkten 2. bis 6. handelt es sich um redaktionelle Korrekturen. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

#### *(m) Erneute Beteiligung nach Auslegung*

Zur Einfügung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung (Nr. 22) zur Vorbereitung eines Gehrechts für die Tunnelverbindung zwischen Marstall und zukünftigem Humboldtforum wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt vom 22.2.2010 geändert. In dem Deckblatt wurden weiterhin die nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Denkmalbereichs an der Fischergracht korrigiert, die Denkmaleigenschaft der Mühlendammschleuse sowie die Signatur für die Mühlendammbücke ergänzt und die in der Plangrundlage schlecht lesbaren Hausnummern und Bestands-Geschosshausnummern hervorgehoben.

Da die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt und die Öffentlichkeit nicht betroffen ist, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2, 3 und 4 BauGB die Beteiligung auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 24.2.2010 über die beabsichtigte Änderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen aufgefordert.

Bis zum 11.3.2010 gingen keine Stellungnahmen ein, die Anregungen oder Bedenken zu der vorgesehenen Planänderung zum Gegenstand hatten.

#### *(n) Zweite erneute Beteiligung nach Auslegung*

Zur Berücksichtigung von veränderten Planungszielen für die Grundstücke Scharrenstraße 10 und 11, Friedrichsgracht 56 und 58, Sperlingsgasse 1 (Flurstücke 114, 268, 270, 272, 338, 340 und 544) und Brüderstraße 13 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in dem durch die Scharrenstraße, die Breite Straße, die Sperlingsgasse und die Friedrichsgracht begrenzten Baublock durch ein zweites Deckblatt (vom 3.2.2011) in folgenden Festsetzungen geändert:

- Anstelle der bisher im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet in den Blockinnenbereich hinein wird jetzt eine Aufstockung um ein Nicht-Vollgeschoss ermöglicht. Das im Bebauungsplanentwurf bisher auf diesen Flächen vorgesehene Höchstmaß für die Oberkante von baulichen Anlagen von 20,0 m über Gehwegniveau, das bereits bisher durch technische Aufbauten überschritten wird, wurde auf 22,5 m vergrößert. Durch eine ergänzende Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VI) als Höchstmaß wird sichergestellt, dass durch die Aufstockung kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde an die veränderte Festsetzung der Oberkante angepasst. Zugleich wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 dahingehend ergänzt, dass Bauteile, deren Oberkante das nach dem bisherigen Entwurf zulässige Höchstmaß von 20,0 m über Gehwegniveau überschreitet, gegenüber den Außenwänden des sechsten Vollgeschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen sind. Damit wird eine Beeinträchtigung der umliegenden Straßenräume und Freiflächen durch die höheren Bauteile vermieden. Angrenzend an die denkmalgeschützte Bebauung auf den Grundstücken Brüderstraße Nr. 10 und Brüderstraße Nr. 13 soll mit Rücksicht auf deren geringere Höhe und um einen Maßstabsbruch zu vermeiden, die Möglichkeit einer Aufstockung nicht eröffnet werden. Hier bleibt es daher bei den bisherigen Festsetzungen
- Im Gegenzug werden die hofseitigen Baugrenzen an den nördlichen und südlichen Blockrändern an die Bestandssituation angepasst. Die im Bebauungsplanentwurf bisher ermöglichte Erweiterung der Randbebauung in den Blockinnenbereich hinein entfällt für den Bauteil entlang der Scharrenstraße vollständig, für den Bauteil entlang der Sperlingsgasse wird sie auf einen 25,0 m langen und 2,0 m breiten Bereich, in dem Südbalkone ermöglicht werden sollen, eingeschränkt.
- Für das Grundstück Friedrichsgracht Nr. 53-54 mit dem durch die Marien- und Petriemeinde genutzten denkmalgeschützten Gebäude wird jetzt auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe (Oberkante) verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die denkmalrechtlichen Erfordernisse in ausreichendem Maße begrenzt wird.
- Auf dem Grundstück Brüderstraße 10 (Flurstück 115) und im westlich anschließenden Teil des Grundstücks Sperlingsgasse 1 (Flurstück 340) wird über die bisherigen Festsetzungen hinaus eine 5,0 m tiefe Brandwandbebauung ermöglicht. Durch die Möglichkeit einer Ergänzung um Funktionsräume und Fluchttreppen, die innerhalb der vorhandenen Bebauung („Galgenhaus“) nicht ohne Beeinträchtigung des Denkmalschutzes untergebracht werden können, sollen die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Nachnutzung und den langfristigen Erhalt des Gebäudes im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes verbessert werden. Zugleich ist es Ziel, die den Wohnungen vorgelagerte hohe Brandwand abzudecken. Die für die Ergänzungsbebauung festgesetzte Oberkante von 17,0 m entspricht der Höhe dieser Brandwand.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 3.2.2011 über die beabsichtigten Änderungen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen aufgefordert.

Bis zum 21.2.2011 ging eine *Stellungnahme der Evangelischen Kirchengemeinde St. Petri / St. Marien* ein. Darin wird auf die besondere Bedeutung der Reste der Altbebauung im Areal um den Petriplatz hingewiesen und diesbezüglich eine besondere „Sorgfaltspflicht“ abgeleitet - diese Bauwerke sollten als städtebauliche Leitbauten für die weitere Gestaltung dienen. Dies werde durch die mit der Planänderung ermöglichte Aufstockung der Nachbarbebauung beiderseits des Pfarrhauses in der Friedrichsgracht nicht ausreichend berücksichtigt. Angesichts der kirchlichen Planungen für das Umfeld des Petriplatzes, unter Einschluss des Pfarr-

hauses müsse jede bauliche Veränderung in höchster Sensibilität und bezogen auf ihre möglichen Folgewirkungen für den Urort Berlins und die Neuakzentuierung der alten Mitte bedacht werden.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan begrenzt die Möglichkeit einer Aufstockung auf die Höhe der bereits vorhandenen Dachaufbauten und stellt sicher, dass die hinzukommenden Bauteile höchstens zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen und mindestens 1,5 m hinter die Außenwand der Bestandsbebauung zurückgesetzt werden. Sie treten daher vom Straßen- und vom Hofraum aus gesehen hinter der Attika des Bestandsgebäudes kaum in Erscheinung. Aus größerer Entfernung, z.B. von der Gertraudenbrücke aus gesehen, bleibt die neue Gebäudehöhe deutlich unter der Firstlinie des Pfarrhauses, dessen zzt. offen sichtbare seitliche Brandgiebel durch die neuen Dachaufbauten mindestens teilweise abgedeckt werden. Die Einbindung des Pfarrhauses in die Wohnbebauung und die Planungen für das Umfeld des Petriplatzes werden durch die Planänderung somit nicht beeinträchtigt.

## V. 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)

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

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

Verordnung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346).

Aufgestellt:

Berlin, den 16. März 2011

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Abteilung II – Städtebau und Projekte

Kühne

Abteilungsleiter



## ANHANG

### Abkürzungen

Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
Abt.	Abteilung
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBln	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	Bezirksverwaltungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
22. BImSchV	22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 11.9.2002
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Dezibel (A - Kurve)
DSchGBln	Denkmalschutzgesetz Berlin
FNP	Flächennutzungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Kfz	Kraftfahrzeug
LaPro	Landschaftsprogramm
Lkw	Lastkraftwagen
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
MK	Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
NatSchGBln	Berliner Naturschutzgesetz
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzV	Planzeichenverordnung
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

## Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen unzulässig.
2. Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep- Sex- und Live-Shows) sowie für Video- und ähnliche Vorführungen unzulässig.
3. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>3,3</sub> sind im ersten Vollgeschoss sowie in den darunter liegenden Geschossen und Ebenen nur Anlagen für kulturelle Zwecke einschließlich zugehöriger Gaststätten-, Verkaufs- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.
4. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
5. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>2,1</sub> sind mindestens 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche und im Kerngebiet MK<sub>3,1</sub> mindestens 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
6. In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI<sub>1</sub>, die unmittelbar an die Breite Straße angrenzen, sind in den Erdgeschossen auf einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten können nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden.
7. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI<sub>2</sub> sind im zweiten Vollgeschoss nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

8. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Oberkanten baulicher Anlagen, sofern diese nicht in der Planzeichnung angegeben sind, folgende Höchstmaße:

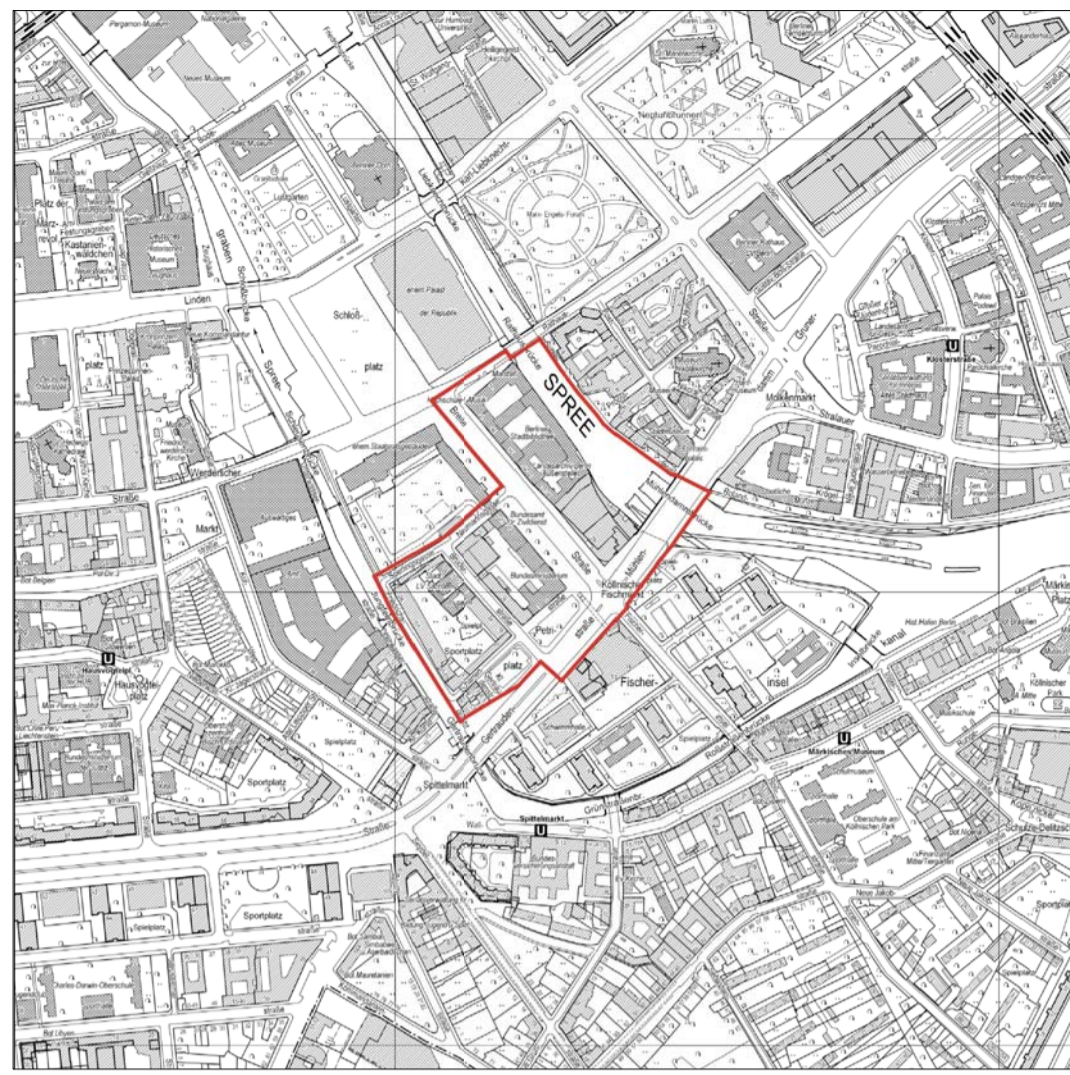
Zahl der Vollgeschosse	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Oberkante in m über Gehweg	7,5	11,0	14,5	18,0	21,5	25,0	30,0

Ausnahmsweise können im Einzelfall die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn es sich um Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten handelt und die jeweilige Fläche 10 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreitet.

Die Festsetzung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.

9. Im Mischgebiet und im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> ist ein sechstes Vollgeschoss nur zulässig, wenn dessen Außenwände entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.  
Ausnahmsweise kann davon abweichend ein sechstes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es als Dachgeschoss ausgebildet wird, das entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf der gegenüberliegenden Seite eine Dachneigung von höchstens 60 Grad aufweist und dessen Drempel eine Höhe von 0,5 m nicht überschreitet.  
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass auf bis zu 20 vom Hundert der Gebäudelänge Bauteile im sechsten Vollgeschoss bis an die Außenwand des fünften Vollgeschosses herangebaut werden.  
Im Allgemeinen Wohngebiet, für das eine Oberkante von 22,5 m festgesetzt ist, sind Bauteile, deren Oberkante 20,0 m überschreitet, gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.  
Die Festsetzung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.

10. Die Baugebiete sind innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
11. Entlang der Scharrenstraße, der Sperlingsgasse und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung darf an die straßenseitigen Baugrenzen bis zur jeweils zulässigen Höhe der Oberkante mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
12. In den Baugebieten gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO.
13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Breiten Straße und der Gertraudenstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein.
16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
17. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> und im Mischgebiet sind die der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zugewandten Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
18. Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Neigung von weniger als 20 Grad zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen.  
Die Festsetzung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.
19. Die Fläche ABCDEFA ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
20. Die Arkadenflächen sind mit Ausnahme der Fläche GHJKG mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche GHJKG ist mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen von Stützpfeilern und in den Arkadenbereich vortretenden Bauteilen darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkade betragen.
21. Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
22. Innerhalb der Fläche LMNOL ist eine unterirdische Verbindung zulässig. Zwischen den Verbindungslinien LM und NO ist eine durchgehende Verbindung mit einem unterirdischen Gehrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 101, 159 und 361 zu belasten, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.

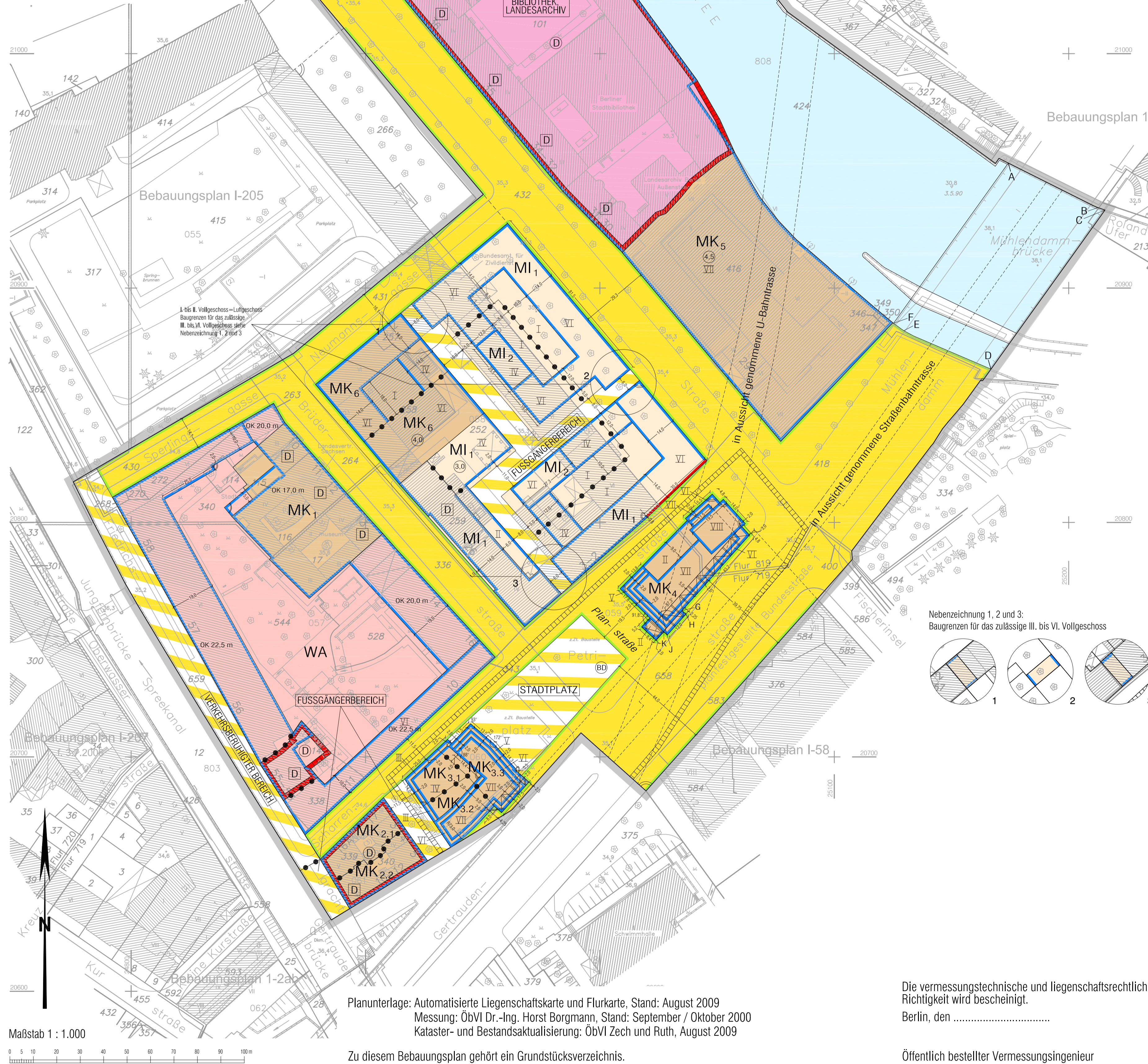


Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen unzulässig.
- Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Spielhallen und Einrichtungen für die Schau- stellung von Personen (z.B. Peep- Sex- und Live-Shows) sowie für Video- und ähnliche Vorführungen unzulässig.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>3,3</sub> sind im ersten Vollgeschoss sowie in den darunter liegenden Geschossen und Ebenen nur Anlagen für kulturelle Zwecke einschließ- lich zugehöriger Gaststätten-, Verkaufs- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>2,1</sub> sind mindestens 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche und im Kerngebiet MK<sub>3,3</sub> mindestens 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
- In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI<sub>1</sub>, die unmittelbar an die Breite Straße angrenzen, sind in den Erdgeschossen auf einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der Straßengrenzlinie an, nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund- heitliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten können nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI<sub>2</sub> sind im zweiten Vollgeschoss nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Oberkanten baulicher Anlagen, sofern diese nicht in der Planzeichnung angegeben sind, folgende Höchstmaße:  
Zahl der Vollgeschosse II III IV V VI VII VIII  
Oberkante in m über Gehweg 7,5 11,0 14,5 18,0 21,5 25,0 30,0  
Ausnahmsweise können im Einzelfall die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,0 m über- schritten werden, wenn es sich um Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten handelt und die jeweilige Fläche 10 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche des obersten Vollge- schosses nicht überschreitet.  
Die Festsetzung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.
- Im Mischgebiet und im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> ist ein sechstes Vollge- schoss nur zulässig, wenn dessen Außenwände entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.  
Ausnahmsweise kann davon abweichend ein sechstes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es als Dachgeschoss ausgebildet wird, das entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf der gegenüberliegenden Seite eine Dachneigung von höchstens 60 Grad aufweist und dessen Dremple eine Höhe von 0,5 m nicht überschreitet.  
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass auf bis zu 20 vom Hundert der Gebäude- länge Bauteile im sechsten Vollgeschoss bis an die Außenwand des fünften Vollge- schosses herangebaut werden.  
Im Allgemeinen Wohngebiet, für das eine Oberkante von 22,5 m festgesetzt ist, sind Bauteile, deren Oberkante 20,0 m überschreitet, gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.  
Die Festsetzung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.
- Die Baugebiete sind innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- Entlang der Scharrenstraße, der Sperlingsgasse und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung darf an die straßenseitigen Baugrenzen bis zu jeweils zulässigen Höhe der Oberkante mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- In den Baugebieten gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Breiten Straße und der Gertrauden- straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK<sub>6</sub> und im Mischgebiet sind die der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zugewandten Außenwände mit selbstklimmen- den, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Neigung von weniger als 20 Grad zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen.  
Die Festsetzung gilt nicht für Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.

- Die Fläche ABCDEFA ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmsträger zu belasten.
- Die Arkadenflächen sind mit Ausnahme der Fläche GHJKG mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche GHJKG ist mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmsträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen von Stützpfählen und in den Arkadenbereich vortretenden Bauteilen darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkade betragen.
- Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Innerhalb der Fläche LMNO ist eine unterirdische Verbindung zulässig. Zwischen den Verbindungslinien LM und NO ist eine durchgehende Verbindung mit einem unterirdischen Gehrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 101, 159 und 361 zu belasten, soweit Belange der Leitungssträger und des Straßenbausträgers nicht entgegenstehen.



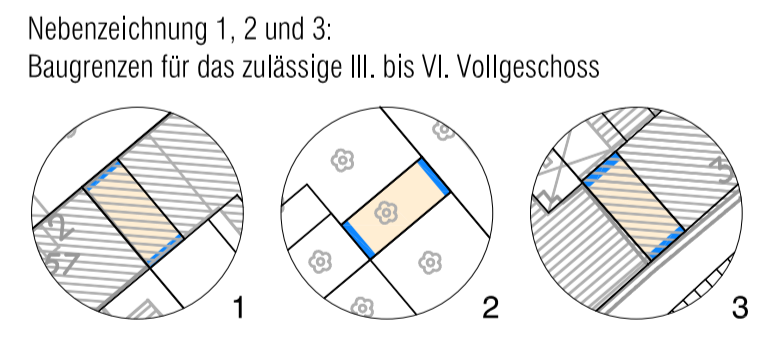
Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte und Flurkarte, Stand: August 2009  
Messung: ÖbVI Dr.-Ing. Horst Borgmann, Stand: September / Oktober 2000  
Kataster- und Bestandsaktualisierung: ÖbVI Zech und Ruth, August 2009

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 3.2.2009 übereinstimmt.

Berlin, den  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Referat IIB

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 22.2.2010 und vom 3.2.2011 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)



Nebenzeichnung 1, 2 und 3:  
Baugrenzen für das zulässige III. bis VI. Vollgeschoss

Bebauungsplan I-218

für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlen- damm, Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlen- dammbrücke, die Breite Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlen- damms und der Gertraudenstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl	
Mischgebäudegebiet (5,2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (5,3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (5,4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	
Besonderes Wohngebiet (5,4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (5,5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III/IV
Mischgebiet (5,6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet (5,7 BauNVO)	MK	Offene Bauweise	z.B. O
Gewerbegebiet (5,8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. E
Industriegebiet (5,9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. D
Sondergebiet (Ermolung) (5,10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. H
Sonstiges Sondergebiet (5,11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. E/D
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (19 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	VR	Geschlossene Bauweise	z.B. G
Geschossflächenanteil	GF	Bauweise	z.B. I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII
als Höchstmaß	GF	Bereich ohne Einbauten	z.B. Fm
als Mindest- und Höchstmaß	GF	Bereich über Ausbauten	z.B. Fm
Geschosshöhe	GH	Bereich ohne Ein- und Ausbauten	z.B. Fm
als Höchstmaß	GH	Bereich ohne Ein- und Ausbauten	z.B. Fm
als Mindest- und Höchstmaß	GH	Bereich ohne Ein- und Ausbauten	z.B. Fm
Baumassenzahl	BA	Bereich ohne Ein- und Ausbauten	z.B. Fm
Baumasse	BA	Bereich ohne Ein- und Ausbauten	z.B. Fm
Flächen für den Gemeinbedarf (LUG) (FUSSGÄNGERBEREICH)		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Straßengrenzlinie	
Bereich ohne Einbauten		Bereich ohne Einbauten	
Bereich über Ausbauten		Bereich über Ausbauten	
Bereich ohne Ein- und Ausbauten		Bereich ohne Ein- und Ausbauten	
Private Verkehrsflächen		Örtliche und private Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche Parkanlagen	
z.B. Gestrücker		Private Dauerkleingärten	
z.B. Trafostation		Flächen für die Landwirtschaft	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Flächen für Wald	
Hochspannungslinie		Wasserflächen	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionsschutzgesetzes	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionsschutzgesetzes	
Anpflanzen von Bäumen		Umgrenzung von Flächen für Zoonordnungen nach §9 Abs. 1a BauO (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	
sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionsschutzgesetzes	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		Umgrenzung der von der Bebauung abzuhaltenden Flächen	
Sichtflächen		Besonderer Nutzungszweck von Flächen	
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		Sichtflächen	
Umgrenzung von Flächen für Straßplätze		Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Gemeinschaftsstellplätze		Umgrenzung von Flächen für Straßplätze	
Gemeinschaftsgaragen		Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen		Gemeinschaftsgaragen	
Naturschutzgebiet		Gemeinschaftsgaragen	
Landschaftsschutzgebiet		Naturschutzgebiet	
Naturschutzgebiet		Landschaftsschutzgebiet	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Naturschutzgebiet	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Geschützter Landschaftsbestandteil	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Bereich mit Bodendenkmalen		Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gebäude		Bereich mit Bodendenkmalen	
Planung		Gebäude	
Stellplätze		Planung	
Garage		Stellplätze	
Hilfsgarage		Garage	
Nebenspielfeld		Hilfsgarage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		Nebenspielfeld	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Wohn- oder öffentliches Gebäude	
Parkhaus		Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Parkhaus	
Bühne		Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Gewölbe		Bühne	
Gebäudehöhe, Straßenhöhe		Gewölbe	
Landesdenkmal, Nationaldenkmal, Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Gebäudehöhe, Straßenhöhe	
Schornstein		Landesdenkmal, Nationaldenkmal, Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	
Zaun, Hecke		Schornstein	
Hochspannungsmast		Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast		Hochspannungsmast	
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.		Hochspannungsmast	

Aufgestellt: Berlin, den 3. September 2009  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Referat IIB

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Referat IIB

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Referat IIB

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Senatorin