

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Entwurf des Bebauungsplans I-218-1 mit Deckblatt vom 10.01.2020 für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**



Der Senat von Berlin  
- StadtWohn II A 11  
Tel.: 901394477

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

Entwurf des Bebauungsplans I-218-1 mit Deckblatt vom 10.01.2020  
für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße  
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

#### A. Problem

Der Bebauungsplan I-218 für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendammbrücke, Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, eine Teilfläche der Breiten Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms und der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wurde am 30.11.2016 festgesetzt.

Aufgrund zwischenzeitlicher Konkretisierungen der Planungen für das Archäologische Haus am Petriplatz (AHP) und das Religiöse Zentrum „House of One“ im Rahmen der weiteren Detaillierung beider Projekte besteht das Erfordernis, unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele für eine östliche Teilfläche des Plangebietes die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes I-218 zu ändern.

#### B. Lösung

Änderung einer Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes I-218

### C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Keine

### D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine

### E. Gesamtkosten

Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans wurden die folgenden öffentlichen Maßnahmen bereits durchgeführt:

- Freilegung des Plangebiets, einschließlich der Durchführung archäologischer Grabungen und der Wiederauffüllung mit unbelastetem Boden
- Durchführung von Straßenbaumaßnahmen in der Scharrenstraße und der Straße Petriplatz,
- Umverlegung von Leitungen innerhalb des Plangebiets und an dessen Rändern.

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

Für die Neugestaltung des Petriplatzes als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ und den unterirdischen archäologischen Ausstellungsbereich, die im Zusammenhang mit dem durch das Land Berlin als Bedarfsträger verantworteten Projekt „Archäologisches Haus am Petriplatz“ stehen, sind Kosten in Höhe von ca. 4,7 Mio. € in der Entwicklungsmaßnahme veranschlagt.

### F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan I-218-1 umfasst eine Fläche von rund 2.100 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 1.200 m<sup>2</sup> als private Verkehrsfläche und ca. 900 m<sup>2</sup> als Baufläche (Sondergebiet „Religiöses Zentrum“) zuzüglich einer unterbaubaren Fläche von etwa 670 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück für das House of One soll im Erbbaurecht vergeben werden. Der Senat hat dazu im März 2019 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

### G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

### H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin  
StadtWohn II A 11  
Tel.: 901394477

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

### **Vorlage**

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplanes I-218-1 mit Deckblatt vom 10.01.2020  
für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße  
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 22.09.2020 beschlossenen Entwurf  
des Bebauungsplanes I-218-1 mit Deckblatt vom 10.01.2020 für eine östliche Teilfläche  
des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte  
zu.

A. Begründung

siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November  
2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020  
(BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.  
November 2017 (BGBl. I S. 3786).

AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

keine

D. Gesamtkosten

Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans wurden die folgenden öffentlichen Maßnahmen bereits durchgeführt:

- Freilegung des Plangebiets, einschließlich der Durchführung archäologischer Grabungen und der Wiederauffüllung mit unbelastetem Boden
- Durchführung von Straßenbaumaßnahmen in der Scharrenstraße und der Straße Petriplatz,
- Umverlegung von Leitungen innerhalb des Plangebiets und an dessen Rändern.

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

Für die Neugestaltung des Petriplatzes als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ und den unterirdischen archäologischen Ausstellungsbereich, die im Zusammenhang mit dem durch das Land Berlin als Bedarfsträger verantworteten Projekt „Archäologisches Haus am Petriplatz“ stehen, sind Kosten in Höhe von ca. 4,7 Mio. € in der Entwicklungsmaßnahme veranschlagt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

keine

## F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Finanzierung der öffentlichen 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 mit 64 %. Die Einnahme der Bundesmittel wird bei Kapitel 1220, Titel 33122 nachgewiesen.

Die Realisierung des House of One soll durch Spenden und andere Finanzierungsquellen ermöglicht werden, die nicht dem Bebauungsplan I-218-1 zuzurechnen sind.

Bereitstellung der Fläche des im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ geplanten Kultur- und Religionshauses hat keine negativen finanziellen Auswirkungen auf den Landeshaushalt. Denn sollten die an dieser Stelle vorhandenen denkmalgeschützten archäologischen Funde nicht auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ ausgestellt werden können, würde ihre Integration entsprechend den städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Platzgestaltung erfolgen, so dass keine vermarktungsfähige Fläche entstünde.

### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

## G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan I-218-1 umfasst eine Fläche von rund 2.100 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 1.200 m<sup>2</sup> als private Verkehrsfläche und ca. 900 m<sup>2</sup> als Baufläche (Sondergebiet „Religiöses Zentrum“) zuzüglich einer unterbaubaren Fläche von etwa 670 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück für das House of One soll im Erbbaurecht vergeben werden. Der Senat hat dazu im März 2019 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Gegenüber der durch den festgesetzten Bebauungsplan I-218 vorgegebenen Situation ergeben sich durch die geänderte Planung weder positive noch negative Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 22. September 2020

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....  
Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel

.....  
Senator für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:  
Begründung zum Bebauungsplan I-218-1  
Plankopie im Maßstab 1:1000 und Verkleinerung

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung II**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan I-218-1**

für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertrauden-  
straße  
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



## Inhalt

<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>3</b>
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
I.2 Beschreibung des Plangebiets	4
I.2.1 Stadträumliche Einbindung	4
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentum	4
I.2.3 Historische Entwicklung	5
I.2.4 Geltendes Planungsrecht	5
I.2.5 Städtebauliche Situation und Bestand	5
I.2.6 Verkehr	6
I.2.7 Technische Infrastruktur	6
I.2.8 Denkmalschutz	6
I.3 Planerische Ausgangssituation	7
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
I.3.2 Flächennutzungsplan	8
I.3.3 Landschaftsprogramm	8
I.3.4 Stadtentwicklungspläne	9
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen	10
I.3.6 Bezirksentwicklungsplanung	11
I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne	12
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
<b>II. Planinhalt und Abwägung</b>	<b>13</b>
II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	13
II.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
II.3 Begründung der Festsetzungen	14
II.3.1 Art der baulichen Nutzung	14
II.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
II.3.3 Verkehrsflächen	18
II.3.4 Arkadenfläche, die mit Gehrechten zu belasten ist	21
II.3.5 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Immissionsschutz	21
II.3.6 Beschränkung von Werbeanlagen	23
II.3.7 Nachrichtliche Übernahme	23
II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	23
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
III.1 Auswirkungen auf die Umwelt	25
III.1.1 Verkehrslärm	25
III.1.2 Versorgung mit Grün- und Freiflächen	26
III.1.3 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	26
III.1.4 Fläche, Böden, Altlasten	26
III.1.5 Wasserhaushalt	27
III.1.6 Stadtklima	28
III.1.7 Luftbelastung	28
III.1.8 Orts- und Landschaftsbild	30
III.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
III.3 Verkehrliche Auswirkungen	30
III.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	30

---

<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>31</b>
IV.1	Aufstellungsbeschluss	31
IV.2	Voraussetzungen für eine Aufstellung nach § 13a BauGB	31
IV.3	Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung nach § 13a BauGB	32
IV.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	32
IV.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	37
IV.6	Erneute eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	39
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>41</b>

## I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan I-218 (für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendammbrücke, Gertraudenstraße, Spreekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, eine Teilfläche der Breiten Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms und der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte) wurde am 30. November 2016 festgesetzt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Planungen für das „Archäologische Haus am Petriplatz“ (AHP) und das Religiöse Zentrum „House of One“ (HoO) hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in einem Teilbereich unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele an die aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Änderungsnotwendigkeit begründet sich im Einzelnen wie folgt:

1. Aufgrund der archäologischen Befunde im Bereich der früheren Petrikirchen aus verschiedenen Bauepochen, die unter Bodendenkmalschutz stehen und zu erhalten sind, können für den Betrieb des HoO notwendige Technikräume nicht - wie ursprünglich beabsichtigt - in dessen Untergeschoss realisiert werden, sondern müssen angrenzend unterhalb von Teilen der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Platzfläche des Petriplatzes untergebracht werden.
2. Um eine Gründung des HoO ohne Beschädigung der erhaltenen, unter Denkmalschutz stehenden Fundamente der Petrikirche von 1849 zu ermöglichen, muss die Lage des Baukörpers im Sondergebiet und damit das Sondergebiet selbst gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan I-218, um maximal 1,15 m nach Nordosten verschoben und um rund 0,2 m in Richtung Scharrenstraße verbreitert werden. Damit ergeben sich auch Veränderungen der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße.
3. Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Platzfläche sowie eine kleine Teilfläche der bisherigen Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße sollen nunmehr als private Verkehrsflächen bzw. private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Zusammenhang mit dem AHP angelegt und unterhalten werden, das auch für die tlw. darunter gelegene Archäologische Ausstellung verantwortlich sein wird, die entsprechend der aktuellen Planung für das AHP in ihrer Fläche reduziert und neu abgegrenzt wird.
4. Kleine Teile der Platzfläche, die bisher in die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ einbezogen waren, werden für die Einordnung von Behindertenstellplätzen sowie für die Anlieferung des AHP benötigt, die aus der schmalen Scharrenstraße oder der verkehrsreichen Gertraudenstraße heraus nicht möglich ist, und verlieren dadurch ihren öffentlichen Charakter; die Fläche soll nunmehr als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, für eine östliche Teilfläche des Bereichs zwischen der Scharrenstraße, der Straße Petriplatz, der Gertraudenstraße und der Kleinen Gertraudenstraße den Bebauungsplan I-281-1 aufzustellen und damit die planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Bereich zu ändern.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel', der am 17. Juni 1993 förmlich festgelegt und zuletzt durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74) geändert wurde. Auch hieraus begründet sich ein Planungserfordernis.

Da der Bebauungsplan unter anderem der Nachverdichtung dient und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben sind (s. IV. 2), wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

## **I.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **I.2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218-1 befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Süden des Bezirks Mitte. Historisch gehört er zum ursprünglichen Siedlungskern von Cölln, stadträumlich ist er Teil der durch die Spreearme umschlossenen Spreeinsel. Die Umgebung des Plangebiets wird durch Wohnnutzungen, Beherbergungsbetriebe, Bürogebäude und hauptstadtbezogene Nutzungen in einer überwiegend fünf- bis siebengeschossigen straßenbegleitenden Bebauung geprägt.

Die stadträumliche Bedeutung des Plangebiets resultiert aus seiner Lage im Zentrum Berlins und seiner besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung als einer der Keimzellen der Doppelstadt Berlin-Cölln, nachvollziehbar durch die erhaltenen Überreste von Fundamenten der Petrikirche aus mehreren Bauphasen.

Die Gertraudenstraße als Teil des Straßenzuges Leipziger Straße - Spittelmarkt - Gertraudenstraße - Mühlendamm besitzt über die verkehrliche Funktion hinaus eine wichtige stadträumliche Funktion als Teil einer Ost-West-Verbindung durch die Innenstadt. Die heutige städtebauliche Gestalt des verkehrsdominierten Straßenraums mit seiner starken Barrierewirkung wird dieser Bedeutung nicht gerecht.

### **I.2.2 Geltungsbereich und Eigentum**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Petriplatzes. Es wird begrenzt im Nordwesten durch die Scharrenstraße, im Nordosten durch die neu hergestellte Straße „Petriplatz“, im Südosten durch die Gertraudenstraße und im Südwesten durch das im Bebauungsplan I-218 festgesetzte Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 3.2. Zum Plangebiet gehören das Flurstück 781 sowie Teile der Flurstücke 785 und 786.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die für den Bau des House of One vorgesehene Fläche wird im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für 99 Jahre zur Nutzung an die Stiftung House of One vergeben. Ein entsprechender Senatsbeschluss vom 5. März 2019 liegt vor. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wird beauftragt im Einvernehmen mit der Stiftung einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag auszuhandeln.

### I.2.3 Historische Entwicklung

Die Spreeinsel ist einer der Ursprungsorte der Stadt Berlin. Bereits in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts erfolgte am Übergang über den sumpfigen Unterlauf der Spree die Doppelgründung der beiden Warenumschlags- und Handelsplätze Berlin und Cölln. Im Stadtgrundriss bildete die den Fluss querende alte Handelsstraße, die spätere Gertraudenstraße, die Hauptbezugslinie für die bauliche Entwicklung dieses Bereichs.

Bereits im 13. Jahrhundert entstand auf der nördlichen Seite der Gertraudenstraße neben dem Cöllnischen Rathaus die erste Petrikirche als städtischer Mittelpunkt Cöllns. Dort 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, um an ihrer Stelle einen Parkplatz anzulegen.

Das bis zum 14. Jahrhundert entstandene, in den nachfolgenden Jahrhunderten stark verdichtete städtische Gefüge im Umkreis der Kirche 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 wurde in den 1960er Jahren stark aufgeweitet, die Brüderstraße über das Plangebiet hinweg zur Gertraudenstraße verlängert, die nähere Umgebung mit Ausnahme des früheren Kaufhauses Hertzog durch Neubauten in veränderten Fluchten besetzt.

### I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Die planerische Ausgangssituation im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-218 bestimmt, nach denen die Zulässigkeit von Vorhaben zu beurteilen ist. Dieser setzt im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“, eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sowie – auf einer kleinen Teilfläche – Straßenverkehrsfläche (Gertraudenstraße) fest. Die Kubatur des Religiösen Zentrums wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudeoberkanten bestimmt. Für den Fußgängerbereich wird eine Höhenlage um 1,1-1,5 m oberhalb der angrenzenden Straßen festgelegt. Durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB – Fläche mit besonderen Nutzungswegen „Archäologische Ausstellung“ – i. V. m. den festgesetzten Baugrenzen in der Nebenzeichnung wird eine Unterbaubarkeit dieser Verkehrsfläche in voller Ausdehnung ermöglicht. Durch textliche Festsetzungen werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet, zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zur Zulässigkeit von Brennstoffen und von Werbeanlagen getroffen.

### I.2.5 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist nach Durchführung archäologischer Grabungen, die wieder aufgefüllt wurden, gegenwärtig als Baustelle für das Archäologische Haus am Petriplatz eingerichtet. Die Gertraudenstraße trennt als achtpurige Verkehrsschneise die stadträumlich zusammengehörenden Bereiche Petriviertel und Fischerinsel. Eine Randbebauung wurde auf der Südostseite abschnittsweise wiederhergestellt, im Übrigen dominieren dort die Hochhäuser der Fischerinsel. Auf der Nordostseite grenzt der Neubau eines Hotels an das Plangebiet an, während südwestlich auf dem für

den Bau des AHP vorgesehenen Gelände bis zur Kleinen Gertraudenstraße nach erfolgtem Rückbau eines temporären Schutzbau für die archäologischen Untersuchungen bereits mit dem Bau des AHP auf Grundlage des bestehenden Planungsrecht (B-Plan I-218) begonnen wurde. Nordwestlich des Plangebiets an der neu hergestellten Scharrenstraße befinden sich eine Wohnbebauung aus den 1960er Jahren mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie – auf der anderen Seite der Brüderstraße – ein Anfang des 20. Jahrhunderts errichteter, denkmalgeschützter Bauteil des ehemaligen Kaufhauses Hertzog, der für Büronutzungen instandgesetzt wurde. Die nordöstlich angrenzende Fläche des ehemaligen DDR-Bauministeriums ist beräumt, die dort im Bebauungsplan I-218 festgesetzte Mischgebietsbebauung wurde noch nicht realisiert.

### I.2.6 Verkehr

Die U-Bahnhöfe Spittelmarkt und Märkisches Museum der Linie U2 sind vom Zentrum des Plangebiets etwa 400 m entfernt. Das Plangebiet wird darüber hinaus durch Buslinien im Zuge Mühlendamm - Gertraudenstraße und Breite Straße - Fischerinsel bedient.

Die Gertraudenstraße ist Teil der Bundesstraße B1 und im Stadtentwicklungsplan Verkehr als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) ausgewiesen. Die Straße ist mit einer Gesamtbreite von 42 - 45 m, richtungsgtrennten Fahrbahnen, drei Fahrstreifen je Richtung, zusätzlichen Park- bzw. Bussonderstreifen und Abbiegespuren im Knotenbereich sehr großzügig dimensioniert. Die Kfz-Belastung im Bereich des Plangebiets lag 2014 bei 69.500 Kfz/Werktag. 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. Sichere Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr sind zwischen dem Knoten Breite Straße / Fischerinsel und einer Unterführung am Spreekanal nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebiets stellt der Straßenzug somit durch seine Breite und Verkehrsbelastung eine starke Barriere dar.

Die Scharrenstraße und die Straße am Petriplatz haben lediglich Erschließungsfunktion und sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Dort sind einseitig, in der Brüderstraße beidseitig Parkstände am Straßenrand vorhanden, die Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone sind.

### I.2.7 Technische Infrastruktur

Die für die Erschließung des Plangebiets notwendigen Medien liegen in den umgebenden Straßen an. Im Vorgriff auf den geplanten Bau des House of One wurden die Leitungen im nördlichen Gehwegbereich der Gertraudenstraße so umverlegt, dass sie der vorgesehenen Bebauung des HoO nicht im Wege sind. Auch der Leitungsbestand in der Scharrenstraße und der Straße am Petriplatz wurde erneuert.

### I.2.8 Denkmalschutz

Der Bereich um den ehemaligen Petriplatz ist als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen, mit der 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 Herzog.“. Das Bodendenkmal umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218-1 und greift im Nordosten und Südwesten darüber hinaus.*

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 durchgeföhrten 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.

Von 2007 bis 2014 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 (an der südöstlichen Grenze des Plangebiets) wieder entdeckt, die 1730 bis auf die Grundmauern abbrannte. Aus verfüllten Kellern wurden Tausende von Objekten aus der Zeit nach 1730 geborgen. Fundamente und Grabungsfunde sollen im Zusammenhang mit der angestrebten Platzgestaltung im geplanten „Archäologischen Haus am Petriplatz“ präsentiert werden, zu dem auch eine Ausstellungsfläche unterhalb der geplanten Platzfläche des Petriplatzes gehören soll.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets steht der auf dem Grundstück Brüderstraße 26 / Ecke Scharrenstraße erhaltene Bauteil des früheren Kaufhauses Herzog unter Denkmalschutz. Das 1908/09 errichtete viergeschossige Gebäude mit seinen nach Kriegszerstörung um 1960 vereinfacht wiederhergestellten repräsentativen Neobarockfassaden ist der letzte erhaltene Bestandteil des Kaufhauskomplexes, der noch in den 1930er Jahren den gesamten Baublock sowie Teile des südöstlich angrenzenden Blocks zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße einnahm, und gehört zu den letzten historischen Vertretern dieser Baugattung in Berlin.

## I.3 Planerische Ausgangssituation

### I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007 werden die übergeordneten landesplanerischen Ziele bestimmt. Für das Plangebiet kommen vor allem die folgenden Grundsätze zur Siedlungs-, 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 im Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (LEP HR, GVBl. S. 294) konkretisiert die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und enthält die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Hauptstadtregion. Die Festlegungskarte 1 zum LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar, für dessen Binnendifferenzierung den Kommunen ein großer Spielraum eingeräumt wird. Für das Plangebiet relevante Ziele und Grundsätze beziehen sich vor allem auf die Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region. Die Siedlungsentwicklung soll in Form von Innenentwicklung bzw. Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen erfolgen. Dabei ist eine Funktionsmischung entsprechend der Vorgaben des Zentrale-Orte-Systems anzustreben.

Die im Bebauungsplan I-218-1 festgesetzten Nutzungen werden den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gerecht.

### I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) – dar. In Bebauungsplänen können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen gemäß Abs. 6.2 der AV FNP (ABl. Nr. 41 vom 18. Juli 2017, S. 6433) auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung, Entwicklungsgrundsatz 2). Der FNP stellt weiterhin die Trasse für eine U-Bahnverbindung vom Alexanderplatz zum Potsdamer Platz dar. Im Bereich der Innenstadt verzichtet der FNP auf die Darstellung übergeordneter Hauptverkehrsstraßen. Das Plangebiet liegt im dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

### I.3.3 Landschaftsprogramm

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Abl. Nr. 24, Seite 1314) teilräumlich konkretisiert und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Für das Plangebiet beinhalten die Teilpläne des Landschaftsprogramms folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Im Programmplan *Naturhaushalt / Umweltschutz* werden 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 *Biotopt- und Artenschutz* ist das Plangebiet als Innenstadtbereich dargestellt, mit folgenden Zielen und Maßnahmen: Erhalt der Freiflächen, Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung, 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.

Aufgrund der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, insbesondere zur Realisierung eines Religiösen Zentrums entsprechend dem vorliegenden Wettbewerbsentwurf sowie einer Ausstellungsfläche für archäologische Funde können die o.g. Ziele des Landschaftsprogramms durch den Bebauungsplan nur eingeschränkt verfolgt werden. Berücksichtigt werden insbesondere die Ziele der Förderung emissionsarmer Heizsysteme, die Wiederherstellung von historischen Straßen und Plätzen, der Schaffung eines neuen Freiraums und einer Wegeverbindung zwischen Scharren- und Gertraudenstraße sowie – in eingeschränktem Umfang – der Betonung des Platzrandes durch Baumpflanzungen.

#### I.3.4 Stadtentwicklungspläne

Die in den *Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren* enthaltenen Ziele und Festlegungen sind von der im Plangebiet vorgesehenen Sondergebietsnutzung und der mit dem Bebauungsplan I-218-1 geplanten Maßnahme der Realisierung eines „Religiösen Zentrums“ nicht betroffen. Räumlich konkrete Festlegungen, die im Widerspruch zu den aktuellen Planungszielen stehen, sind in den genannten Plänen nicht enthalten.

Der im März 2011 vom Senat beschlossene, derzeit in Überarbeitung befindliche *Stadtentwicklungsplan Verkehr* verfolgt mit der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte von nicht notwendigem Kfz-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsorts Innenstadt. In der Konsequenz wird die Gertraudenstraße in der Planung 2025 nicht mehr als „großräumige“ Straßenverbindung, sondern als „besondere örtliche Straßenverbindung in der Innenstadt“ dargestellt und die Planung einer Straßenbahnverbindung Alexanderplatz – Kulturforum bis 2025 als eines von wenigen Neubauprojekten weiterhin aufrechterhalten. Der Bebauungsplan I-218-1 unterstützt durch Berücksichtigung eines für die Aufnahme der Straßenbahn und die Anforderungen des nicht motorisierten Verkehrs ausreichend dimensionierten Straßenraums diese Zielsetzungen.

Nach dem *Stadtentwicklungsplan Klima* (2011) wird das Plangebiet, ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt, sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird, so dass ein prioritärer Handlungsbedarf vorliegt. Für Stadtbäume besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer. Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung werden ein hitzeangepasster Bau von Gebäuden (z.B. helle Fassadenfar-

ben), Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen) die Schaffung und der Erhalt von klimatischer Entlastungsflächen, das Aus schöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie die Sicherung und Stärkung von Kaltluftbahnen genannt.

Aufgrund der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, insbesondere zur Realisierung eines Religiösen Zentrums entsprechend dem vorliegenden Wettbewerbsentwurf sowie einer Ausstellungsfläche für archäologische Funde, können die in diesem Stadtentwicklungsplan verfolgten Konzepte durch den Bebauungsplan nur eingeschränkt umgesetzt werden. Berücksichtigt wird insbesondere das Ziel der Sicherung einer die Durchlüftung in diesem Stadtbereich unterstützenden Freifläche (s. III.1.6).

### I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen

Berlin hat im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen *Lärmaktionsplan* aufgestellt. Dieser wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde.

Die im Lärmaktionsplan vorgesehenen Maßnahmen, soweit sie im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden können, beziehen sich überwiegend auf den Schutz des Wohnens und sind insofern hier nicht einschlägig. Die zu erwartende Belastungssituation im Plangebiet wurde durch ein Fachgutachten ermittelt und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die umgebenden Straßen sind nicht Gegenstand der im Lärmaktionsplan vorgesehenen konkreten Maßnahmen oder vertiefenden Studien.

Der am 18. Juni 2013 vom Berliner Senat beschlossene *Luftreinhalteplan* 2011-2017 enthält Maßnahmenvorschläge, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß von Grenzwertüberschreitungen so weit wie möglich zu reduzieren. Der Schwerpunkt der vorgeschlagenen Maßnahmen liegt beim Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere im Hinblick auf Feinstaub und Stickstoffoxide darstellt und gerade hier noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen bestehen. Am 23. Juli 2019 hat der Senat die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans beschlossen. Für das Plangebiet sind u.a. die folgenden Maßnahmen relevant:

- Erhalt und Schaffung einer guten Frischluftversorgung der dicht bebauten innerstädtischen Gebiete,
- Erhalt und Schaffung guter Ausbreitungsbedingungen besonders für verkehrsbedingte Luftschadstoffe (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- verkehrsarme Stadtstrukturen (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und saubere Energieversorgung,
- Erhalt und Pflanzung von Straßenbäumen.

Der Bebauungsplan I-218-1 ermöglicht im Sinne verkehrsärmer Stadtstrukturen eine Verdichtung im verkehrlich gut erreichbaren Innenstadtbereich. Die Ziele des Luftreinhalteplans werden außerdem durch eine Festsetzung zur Verwendung emissionsärmer Brennstoffe unterstützt. Das Ziel, gute Ausbreitungsbedingungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe zu sichern, wird in der Abwägung gegenüber der Schaffung weniger belasteter Bereiche hinter der straßenseitigen Bebauung, hier durch das HoO, zurückgestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Gebiet der gemäß § 165 BauGB mit Verordnung vom 17. Juni 1993 förmlich festgelegten *Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“* (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2016 (GVBl. S. 74). Das Plangebiet ist außerdem Teil eines

durch Senatsbeschluss vom 21. März 1995 festgelegten Gebiete von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB.

Das Abgeordnetenhaus hat am 27. Mai 1999 den vom Senat am 18. Mai 1999 beschlossenen Bericht über "Demokratische Verfahren für Gesamtplanung in der Berliner Innenstadt" zur Kenntnis genommen. Der Senat hat den in diesem Bericht beschriebenen Stand des *Planwerks Innenstadt* als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossen. Als einer der Schwerpunktträume des Planwerks wurde die Planung für den Bereich Spittelmarkt – Gertraudenstraße durch städtebauliche Gutachten weiterentwickelt. Für den Bereich des Petriplatzes strebte das Planwerk Innenstadt signifikante Verbesserungen der städtebaulichen Situation unter Erhalt der verkehrlichen Funktionsfähigkeit an. Im Einzelnen sah das Planwerk hier folgende Ziele und Maßnahmen vor:

- Verschiebung der Gertraudenstraße auf die frühere Trasse,
- Schaffung eines Stadtplatzes an der Stelle der ehemaligen Petrikirche.

Am 11. Januar 2011 hat der Senat einen Bericht zum *Planwerk Innere Stadt* an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Dieses schrieb die Ziele des Planwerks Innenstadt unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklungen sowie neuer Ansätze für die „Historische Mitte“ mit dem Ziel der Rekonstruktion ausgewählter Orte und der Einbindung „archäologischer Fenster“ fort. In der Plandarstellung werden die Ziele für die Gertraudenstraße und den Petriplatz beibehalten. Im 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“.

Diese Ziele werden durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Das Projekt des HoO, das durch Senat und Abgeordnetenhaus u.a. durch Bestellung eines Erbbaurechts und eine Kofinanzierung unterstützt wird, konnte im Planwerk Innere Stadt noch nicht berücksichtigt werden.

### I.3.6 Bezirksentwicklungsplanung

Die vom Bezirk Mitte am 18. November 2004 beschlossene Bezirksentwicklungsplanung stellt den Petriplatz als Grünfläche dar, in dem die Bezirksentwicklungsplanung konkretisierenden sektoralen "Fachplan Grün- und Freiflächen" (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 18. Juni 2009) als "Öffentliche Grünfläche, Planung". Diese Planung kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218-1 aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen, insbesondere der grundsätzlichen Positionierung des Senats zum HoO, als überholt gelten.

Das am 18. November 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte als sektoraler Fachplan der Bezirksentwicklungsplanung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird im Bebauungsplan I-218-1 insofern beachtet, als im geplanten Sondergebiet keine Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden.

### I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Planungsrechtliche Regelungen für die Umgebung des Plangebiets nordwestlich der Gertraudenstraße werden durch den Bebauungsplan I-218 getroffen, der am 30. November 2016 festgesetzt wurde. Dieser setzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218-1 angrenzend ein Kerngebiet mit bis zu sieben Vollgeschossen fest. Im ersten Vollgeschoss und in den darunter liegenden Ebenen sind nur kulturelle Nutzungen zulässig. Nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218-1 angrenzend wird ebenfalls ein Kerngebiet mit bis zu sieben Geschossen festgesetzt; hier wurde bereits ein Hotelgebäude realisiert. Nordwestlich der Scharrenstraße und westlich der Brüderstraße setzt der Bebauungsplan I-218 entsprechend dem Bestand ein allgemeines Wohngebiet fest, östlich der Brüderstraße ein Mischgebiet, das teilweise durch ein kürzlich für Bürozwecke instandgesetztes Baudenkmal in Anspruch genommen wird, teilweise für eine ergänzende sechsgeschossige Neubebauung noch zur Verfügung steht. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan

I-218 die umgebenden Straßenverkehrsflächen der Scharrenstraße, der Straße „Petriplatz“ sowie der Gertraudenstraße fest.

Für den südöstlich an das Plangebiet anschließenden Bereich der Fischerinsel hat das Bezirksamt Mitte am 13. Oktober 1998 beschlossen, den Bebauungsplan I-58 aufzustellen; der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Jahr 2000 öffentlich ausgelegt, anschließend jedoch nicht festgesetzt. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 4. Mai 2010 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-58 in die Bebauungspläne I-58a (für das Gebiet zwischen Gertraudenstraße, Fischerinsel und Spreekanal) und I-58b (für das Gebiet zwischen Mühlendamm, Spree, Spreekanal und Fischerinsel) geteilt, weitere Verfahrensschritte wurden bislang jedoch nicht durchgeführt. Die Pläne verfolgen im Wesentlichen das Ziel, die Fischerinsel in ihrer bestehenden baulichen Struktur zu sichern.

## I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans I-218 wurde der das Plangebiet betreffende umfangreiche Planungsvorlauf seit der Wiedervereinigung Berlins zu einem vorläufigen Abschluss gebracht. Seitdem wurden die Planungen sowohl für das Archäologische Haus am Petriplatz (AHP) als auch für das Religiöse Zentrum „House of One“ (HoO) mit der umgebenden Platzfläche weiterentwickelt. Die grundsätzlichen Planungsziele in Bezug auf Art und Maß der Nutzung blieben dabei unverändert. Jedoch wurde die Festsetzung einer öffentlichen Platzfläche zugunsten einer teilweise mit einem Gehrecht zu belastenden privaten Platzfläche modifiziert, da deren Anlage und Unterhaltung dem AHP zugeordnet werden soll, das auch die darunter gelegenen Ausstellungsflächen betreuen wird. Die Weiterentwicklung der Planung betraf außerdem die Kubatur des House of One, die aus technischen Gründen in ihrer genauen Lage und ihrer Höhenentwicklung geringfügig geändert und um einen unter der Platzfläche gelegenen Technikraum erweitert werden muss. Weiterhin sind Flächen für Behindertenstellplätze und einen Anlieferungsbereich für das AHP zu berücksichtigen.

## II. Planinhalt und Abwägung

### II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans I-218-1 sind die Entwicklung eines Sondergebiets für den Bau eines Religiösen Zentrums nach dem Wettbewerbsentwurf von 2014, die Anlage einer gegenüber dem Straßenniveau angehobenen öffentlich zugänglichen Platzfläche mit Aufenthaltsqualität sowie deren Unterbauung in Teilbereichen durch das Sondergebiet und durch Räumlichkeiten für eine archäologische Ausstellung, u.a. der in diesem Bereich ergrabenen Fundamente.

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Platzfläche wird jetzt als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ bzw. „Anlieferbereich und Behindertenstellplätze“ festgesetzt. Die öffentliche Begehbarkeit soll durch Belastung einer Teilfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und – soweit erforderlich – durch vertragliche Regelungen sichergestellt werden. Die Pflicht zur Verkehrssicherung und Unterhaltung der Platzfläche obliegt dem Betreiber des AHP. Die Abgrenzung der Platzfläche wird an die auf Grundlage einer Neuvermessung leicht veränderte Lage des House of One angepasst. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ wird in einer um bis zu 1,1 m verschobenen Lage neu abgegrenzt, die festgesetzten gestaffelten Gebäudeoberkanten werden aus technischen Gründen um bis zu 0,5 m erhöht.

Aufgrund des Erfordernisses der Unterbauung des Platzbereichs durch Technikräume des HoO wird eine rund 200 m<sup>2</sup> große Teilfläche unterhalb des Platzniveaus in das Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ einbezogen. Die für den Bereich unterhalb von 36,6 m über NHN getroffene Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks "Archäologische Ausstellung" wird den aktuellen Planungen entsprechend neu abgegrenzt.

### II.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellung als Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen (H) im FNP erlaubt gemäß Abs. 6.2 der AV FNP (ABl. Nr. 41 vom 18. Juli 2017) unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen auf dafür geeigneten Teilstücken im Einvernehmen mit dem Bund auch die Entwicklung von Wohn- und Mischnutzungen (Förderung der Nutzungsmischung) – Entwicklungsgrundsatz 2.

Im Bauleitverfahren zum festgesetzten Bebauungsplan I-218 wurde beschieden, dass die Festsetzung eines Sondergebiets „Religiöses Zentrum“, neben Festsetzungen einer Hochschule sowie von Wohn- und Mischnutzungen aus der Darstellung im FNP entwickelt sind, zumal der Bund diese Flächen nicht für die eigene Entwicklung benötigte. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Festsetzung des Sondergebiets „Religiöses Zentrum“ für ein gesamtstädtisches und überregional bedeutsames Vorhaben beibehalten. Der Bebauungsplan I-218-1 ändert somit nicht die für die Beurteilung relevanten grundsätzlichen Planungsinhalte und ist aus dem FNP entwickelbar. Die Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 berücksichtigt.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte U-Bahnlinie liegt eine Trassierungsstudie vor. Danach wird die Trasse in unmittelbarer Nähe des Plangebiets in einer Tiefe von etwa 9 - 9,5 m (Abstand Tunneldecke – Geländeoberkante) verlaufen. Bauliche Maßnahmen im Umfeld der Trasse müssen deren spätere Realisierungsmöglichkeit,

z.B. durch eine geeignete Gründung und Fundamentierung berücksichtigen. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bereich Breite Straße – Petriplatz ein Bahnhof vorgesehen, für den entsprechende Zugänge angelegt werden müssen. Deren genaue Lage ist noch nicht bekannt. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eignet sich wegen der festgesetzten Höhenlage von 1,5 m über dem Niveau der Gertraudenstraße nicht für die Anlage eines U-Bahnausgangs. Da keine konkretisierte Planung vorliegt, lässt sich auch kein Bereich bestimmen, der ggf. von dieser Höhenfestsetzung auszunehmen wäre. Ein Konflikt der vorgesehenen Bebauung mit der Trassendarstellung ist somit nach gegenwärtigem Stand der U-Bahnplanung nicht gegeben.

## II.3 Begründung der Festsetzungen

### II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Petriplatz wird an der Gertraudenstraße ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Kultur- und Religionshauses. Zulässig sind Versammlungsräume sowie der Zweckbestimmung dienende Räume für Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften und technische Einrichtungen. Aufgrund der Anknüpfung an den Standort der früheren Petrikirche soll nur ein Gebäude der genannten Zweckbestimmung an dieser Stelle zulässig sein, die Festsetzung eines Baugebiets gemäß §§ 2-10 BauNVO kommt deshalb nicht in Frage. Die Abgrenzung des Sondergebiets folgt dem neu vermessenen Grundriss der in den 1960er Jahren abgetragenen Petrikirche, auf dessen noch vorhandenen Fundamenten aus historischen und bautechnischen Gründen das House of One errichtet werden soll. Nicht in die Abgrenzung einbezogen sind die Bereiche des früheren Westwerks sowie des südlichen Querhauses, die als notwendige Verkehrsflächen der Gertraudenstraße bzw. zur Erschließung des AHP für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Festsetzung dieses in seinen Inhalten eng bestimmten Sondergebiets soll der besonderen historischen Bedeutung dieses Ortes als religiöses Zentrum von Alt-Cölln Rechnung getragen werden, die auf Initiative der Kirchengemeinde St. Petri – St. Marien mit einem interreligiösen Sakralbau unter der Bezeichnung „House of One“ wieder aufgenommen werden soll. Für das Gebäude wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der prämierte Entwurf, dessen Ergebnis durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, gruppiert drei Gottesdiensträume um einen Zentralraum, der sich nach oben in einem 45 m hohen, achsial auf die Brüderstraße bezogenen Turmbau fortsetzt. Dem historischen Kirchenumriss folgend wird ein Teil des Gehwegs der Gertraudenstraße durch eine Arkade überbaut und damit dem Sondergebiet zugeordnet.

Durch eine Nebenzeichnung wird für eine Teilfläche der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als Art der Nutzung unterhalb der mit 36,6 m über NHN festgesetzten Höhenlage die zulässige Unterbaubarkeit als Sondergebiet geregelt. Diese Fläche ist für technische Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Bau des House of One erforderlich. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Für eine weitere Teilfläche der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

unterhalb der mit 36,6 m über NHN festgesetzten Höhenlage der besondere Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ festgesetzt. Dies ist städtebaulich begründet durch die hier erhaltenen Mauerreste von drei früheren Petrikirchen, die im Zusammenhang mit den Ausstellungen im benachbarten Archäologischen Haus am Petriplatz zugänglich gemacht werden sollen. Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung des Ortes sollen andere Nutzungsmöglichkeiten, z.B. auch Leitungsführungen, dort ausgeschlossen werden. Der Nutzungszweck wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 konkretisiert: Im Gebiet mit besonderem Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ ist unterhalb von 36,6 m ü NHN eine bauliche Anlage zulässig, die der Sichtbarmachung, Zugänglichkeit und Erläuterung der hier vorhandenen Bodendenkmale dient.“

## II.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ durch enge Festsetzung von Baugrenzen (Baukörperfestsetzung) gem. § 23 Abs. 3 BauNVO sowie durch Festsetzung gestaffelter Gebäudehöhen (Oberkanten) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, jeweils in Anlehnung an das überarbeitete Wettbewerbsergebnis für das hier geplante multi-konfessionelle Kultur- und Religionshaus. Aus der Festsetzung der durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich für die Fläche des Sondergebiets die nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung des Nutzungsmaßes erforderliche Größe der zulässigen Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 3). Bei vollständiger Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Oberkanten ergeben sich eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Baumassenzahl von 30,0. Da in dem Gebäude Versammlungsräume vorgesehen sind, die zum Teil mehr als 20 m hoch sind, wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf interpretiert in moderner Weise einen Kirchenbau mit Kirchenschiff, Querhaus und mittig angeordnetem Turmbau. Die Festsetzungen zu den zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen entsprechen dem überarbeiteten Entwurf: An das mittige Turmbauwerk mit maximal 45,0 m Höhe lagern sich im Südwesten ein 26,2 m, im Nordosten ein 20,0 m und zur Brüderstraße hin ein maximal 23,0 m hoher Gebäudeteil an. Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen (Oberkanten) ist die Höhenlage des vorhandenen Gehwegs in der Gertraudenstraße (35,2 m über NHN).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante und einer Grundfläche von maximal 10% der Fläche mit dieser Oberkante zugelassen werden können, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 67° – gemessen von den äußeren Baugrenzen, d.h. von den Baugrenzen gegenüber einer festgesetzten Verkehrsfläche – zurückbleiben. Die Ausnahme soll u.a. sicherstellen, dass solche häufig unvermeidbaren Dachaufbauten mit den Zielen eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes vereinbar sind und keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben.

Die festgesetzten Baugrenzen folgen den noch vorhandenen Fundamenten der Petrikirche von 1849, auf denen die Außenwände des Neubaus errichtet werden sollen.

Auf Grundlage einer Neuvermessung dieser Fundamente hat sich die Lage des geplanten Gebäudes gegenüber den im Bebauungsplan I-218 festgesetzten Baugrenzen leicht verschoben, so dass diese durch den vorliegenden Bebauungsplan I-218-1 entsprechend angepasst werden mussten. Durch die Verschiebung des Baukörpers im Sondergebiet gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan I-218 ändert sich auch die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche (s. Kap. II.3.3.1).

Entlang der Gertraudenstraße wird im Sondergebiet – wie bereits im Bebauungsplan I-218 – eine Überbauung von Teilen des nördlichen Gehwegs dieser Straße ermöglicht, der hier in einer Arkade geführt wird. Hierdurch soll die Zäsur zwischen Petri-viertel und Fischerinsel, die durch den breiten Straßenraum gebildet wird, gemindert werden. Des Weiteren sollen Flächen für einen städtebaulich angemessen dimensionierten Baukörper im Umriss der früheren Petrikirche gewonnen werden.

Die Baugrenzen der unterirdischen Erweiterung des Sondergebiets sind durch den Flächenbedarf für technische Einrichtungen des HoO und die Lage der archäologisch nachgewiesenen Mauerreste begründet, die vor Ort erhalten bleiben sollen und insofern nicht in Technikräume einbezogen werden können. Die Baugrenzen für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ sind durch die Lage der archäologischen Befunde begründet, die hier ausgestellt werden sollen; einbezogen sind außerdem Flächen, die für die Zugänglichkeit der Ausstellungsobjekte aus dem angrenzenden AHP gesichert werden sollen.

#### **II.3.2.1 Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gem. § 17 BauNVO**

Durch die enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den festgesetzten Oberkanten (Gebäudehöhen) ergibt sich im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ bei vollständiger Ausschöpfung dieser Nutzungsmaße eine Grundflächenzahl von 1,0 (oberhalb von 36,6 m ü. NHN) bzw. von 0,98 (unterhalb von 36,6 m ü. NHN) und eine Baumassenzahl von 30,0. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen von 0,8 (GRZ) bzw. 10,0 (BMZ) werden damit deutlich überschritten.

Solche Überschreitungen sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn sie durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sowohl die Umstände als auch die Maßnahmen, mit denen ein Ausgleich herbeigeführt werden soll, können innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegen. Die im Plangebiet ermöglichten Überschreitungen, die bereits im Bebauungsplan I-218 ermöglicht worden waren, begründen sich städtebaulich wie folgt:

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das ausgehend vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für den Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ im Planwerk Innenstadt durch mehrere Vertiefungsstudien weiter ausgearbeitet wurde. Das Konzept wurde in drei Wettbewerbsverfahren für ein Religiöses Zentrum im Sondergebiet sowie – im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-218 – für ein Archäologisches Besucherzentrum südwestlich und einen Neubau am Standort des früheren Cöllnischen Rathauses nordöstlich des Plangebiets weiter konkretisiert. Der Hotelneubau am letztgenannten

Standort sowie die inzwischen erfolgte Neugestaltung der Straßenräume gehen bereits von diesem Konzept aus.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird das übergeordnete städtebauliche Ziel verfolgt, die über viele Jahrhunderte bis zu den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs bestehenden, noch auf die Gründungsphase Cöllns zurückgehenden Stadtstrukturen wieder aufzunehmen und – u.a. mit einem religiösen Zentrum am Standort der früheren Petrikirche – einen wichtigen Baustein der stadtgeschichtlichen Identität Berlins wiederzugewinnen und die stark fragmentierten räumlichen Teilbereiche des historischen Zentrums in einer Folge unverwechselbarer Orte als Einheit sowie den historischen Kontext erkennbar werden zu lassen.

Das Ziel, die historische Bedeutung dieses Kernbereichs von Alt-Cölln wieder nachvollziehbar zu machen, erfordert eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und die Wiederherstellung einer urbanen Dichte, wie sie prägend für mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtstrukturen war und sich im großstädtischen Kontext der Reichshauptstadt des ausgehenden 19. Jahrhunderts weiterentwickelt hatte. Unter dem Planungsziel einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss steht auch die Wiederherstellung des Petriplatzes mit einem Nachfolgebau der Petrikirche als prägender Hauptaum in diesem Kernbereich der Altstadt.

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 einer qualifizierten planerischen Lösung bedarf.

Die in den letzten Jahren archäologisch erkundeten Grundmauern der Petrikirche bieten zusammen mit den Grundmauern der früheren Cöllnischen Lateinschule eine einmalige Gelegenheit, die historischen Wurzeln dieses Bereichs erfahrbar zu machen. Sie sollen deshalb in die Neubebauung integriert werden; ihre Lage bestimmt daher die äußeren Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Das im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ geplante House of One soll mit seiner Bezugnahme auf die erhaltenen Fundamente der früheren Petrikirche und seiner über die Umgebung hinausgehenden Höhenentwicklung des mittleren Turmbaus die besondere historische und sakrale Bedeutung dieses Ortes verdeutlichen.

Wohnnutzungen werden im Sondergebiet nicht zugelassen. Für Beschäftigte und Besucher ist das Plangebiet über künftig fünf zwischen 200 und 400 m entfernte Haltestellen der U-Bahn (Hauvogteiplatz, Spittelmarkt, Märkisches Museum, Museumsinsel [in Bau] und Berliner Rathaus [in Bau]) und mehrere Buslinien sehr gut erreichbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können durch eine geeignete Ausrichtung und Dimensionierung der Belichtungsoffnungen sowie durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile (Textliche Festsetzung Nr. 10) gewährleistet werden. Der Bebauungsplan I-218-1 ermöglicht gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Als ausgleichende Maßnahme sind die Sicherung der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ sowie die Pflanzung von drei standortgerechten Bäumen (Textliche Festsetzung Nr. 12) vorgesehen. Ausgleichende Umstände sind u.a. durch die nahe gelegenen Promenadenwege entlang der Spree und des Spreekanals gegeben.

### II.3.2.2 Unterschreitung von Abstandsflächen

Die engen Baukörperausweisungen für das Religiöse Zentrum und (im Bebauungsplan I-218) für das Kerngebiet MK<sub>3.2</sub> sollen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen 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. Nach § 6 Abs. 5 BauOBIn hat es, wenn sich durch solche ausdrücklichen Festsetzungen geringere Abstandsflächentiefen ergeben, damit sein Bewenden.

Die Unterschreitung der gemäß § 6 Abs. 5 BauOBIn erforderlichen Abstandsflächentiefen wurde für den betroffenen Teilbereich des Plangebiets 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:

Der Bebauungsplan I-218 begrenzt im MK<sub>3.2</sub> die Gebäudehöhe auf 24,0 m, der Bebauungsplan I-218-1 ermöglicht im gegenüberliegenden Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ einen 26,2 m hohen Gebäudeteil. Zwischen dem geplanten Archäologischen Haus am Petriplatz und dem House of One kommt es dadurch zu einer Überdeckung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBIn um 5,4 bis 6,5 m. Aufgrund der veränderten Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet hat sich das Maß der Überdeckung gegenüber dem Bebauungsplan I-218 um etwa 0,9 m verringert. Im Übrigen ergibt sich durch den Baukörper des House of One aufgrund seiner Lage in der Platzmitte trotz der herausgehobenen Höhenentwicklung keine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Die Unterschreitung der Abstandsflächentiefe ist durch das städtebauliche Konzept begründet, das Ergebnis von zwei Wettbewerbsverfahren war und u.a. eine Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen sowie die Berücksichtigung der Grundmauern der früheren Lateinschule und der Petrikirche zum Ziel hat.

Die Abstandsflächenunterschreitung ist auf eine maximal 17,0 m lange Gebäudeseite begrenzt. Sie ist städtebaulich vertretbar, da Wohnungen im Sondergebiet nicht zugelassen werden und im festgesetzten Bebauungsplan I-218 geregelt ist, dass im ersten Vollgeschoss des an den Geltungsbereich angrenzenden Kerngebiets Wohnungen unzulässig sind. Da für dieses Kerngebiet zudem keine Festsetzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauNVO getroffen wurden, sind in den weiteren Vollgeschossen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, so dass dies im Einzelfall – unter Berücksichtigung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – geprüft werden könnte. Sonstige Aufenthaltsräume können zur erweiterten Platzfläche oder zur Gertraudenstraße hin ausgerichtet und von dort her ausreichend belichtet werden, so dass die Abstandsflächenunterschreitung diesbezüglich in der Abwägung hingenommen wird. Andere Schutzgüter des Abstandsflächenrechts werden nicht beeinträchtigt.

### II.3.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB private und öffentliche Verkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien entsprechend den aktuellen Planungen für das Archäologische Haus am Petriplatz und das House of One fest.

### II.3.3.1 Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich gelegene Teilflächen der Gertraudenstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Eine etwa 18 m<sup>2</sup> große Teilfläche in südwestlicher Verlängerung der Arkade im Sondergebiet wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie u.a. der Sicherung der Niederschlagsentwässerung für den dem AHP zugeordneten Aufenthaltsbereich dient; um ihre Nutzbarkeit für den Fußverkehr zu gewährleisten, wird sie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet und ihre Höhenlage mit 35,5 m über NHN entsprechend der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird bestimmt, dass die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Scharrenstraße, der Straße Petriplatz und abschnittsweise entlang der Gertraudenstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist; entlang der südöstlichen Längsseite des Sondergebiets ist die Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinien der Scharrenstraße und der Straße Petriplatz sind gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan I-218 unverändert und waren Grundlage für den bereits erfolgten Ausbau. Im mittleren Bereich der Gertraudenstraße wird die Straßenbegrenzungslinie gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan I-218 zur Berücksichtigung der veränderten Lage des Sondergebiets und zur Berücksichtigung der privaten Verkehrsfläche verschoben. Dadurch wird südwestlich des jetzigen Sondergebiets eine ca. 2,7 m<sup>2</sup> große frühere Sondergebietsfläche zur Straßenverkehrsfläche, ebenso ein 0,2 m breiter Streifen südöstlich des Sondergebiets, während im Nordwesten das Sondergebiet mit seiner Arkade etwa 2,9 m<sup>2</sup> der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in Anspruch nimmt. Die im Rahmen einer Vorplanung abgestimmte Aufteilung des künftigen Straßenraums mit 2x3 Fahrstreifen und einer Straßenbahntrasse in Mittellage wird durch die veränderte Lage des Sondergebiets nicht in Frage gestellt.

Um die durch den Straßenraum gebildete Zäsur zwischen Petriviertel und Fischerinsel möglichst gering zu halten und eine Fläche für einen städtebaulich angemessen dimensionierten Baukörper des HoO am Ort und auf Fundamenten der früheren Petrikirche zu gewinnen, ist die Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße im Bereich des geplanten Religiösen Zentrums gegenüber der verkehrlich begründeten Regelbreite geringer dimensioniert. Der Bebauungsplan stellt dort ausreichend breite Flächen für den Fußverkehr sicher, indem er am Rand des Sondergebiets eine 5,0 m breite Fläche festsetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Der Fußverkehr soll hier unter einer Arkade im Sondergebiet geführt werden (s. II.3.4).

In südwestlicher Verlängerung der Arkade wird die bisherige Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Gertraudenstraße auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs modifiziert, um die Abwicklung des Fußgängerverkehrs zu gewährleisten. Die sich nunmehr ergebende Straßenverkehrsfläche wird gegen das Sondergebiet und die private Verkehrsfläche durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt, soweit sich diese nicht aus der textlichen Festsetzung Nr. 5 ergibt.

Die Bebauung einschließlich der Arkadenzone ist auch ohne einen Umbau der Gertraudenstraße realisierbar. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte randliche Eingriff in den vorhandenen breiten Gehweg stellt dessen funktionsgerechte Nutzbarkeit nicht in Frage. Durch die festgesetzte Arkadierung wird sichergestellt, dass bei einem

späteren Straßenumbau entsprechend der abgestimmten Vorplanung zusätzlich ein Radweg in den Seitenraum eingeordnet werden kann.

Bei dem geringfügigen Eingriff in die Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße (2,9 m<sup>2</sup>) handelt es sich um die Berücksichtigung einer Meßungsgenauigkeit bei der Vermessung der Fundamente der früheren Petrikirche, auf denen das HoO aufsetzen soll. Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist eine Abstufung der davon betroffenen Teilfläche der Bundesstraße nicht erforderlich. Weitere von der Planung betroffene Flächen waren auch bisher nicht Teil der Bundesstraße.

### **II.3.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die bei den archäologischen Grabungen im Bereich des Petriplatzes freigelegten Grundmauern früherer St.-Petri-Kirchen und andere archäologische Funde und Belege sollen bei der Anlage des künftigen Petriplatzes berücksichtigt und integriert werden. Die Abgrenzung zwischen der künftigen Platzfläche und dem Sondergebiet verläuft deshalb entlang der noch vorhandenen Fundamente der alten Petrikirche.

Die Fläche soll im Zusammenhang mit dem geplanten Archäologischen Haus am Petriplatz (AHP) gebaut und unterhalten werden. Ausgenommen davon ist eine 1,0 m breite Teilfläche oberhalb des in der Nebenzeichnung festgesetzten Wartungsgangs, die von den Trägern des House of One gebaut und unterhalten werden soll. Die übrige Platzfläche dient u.a. als Vorplatz für das AHP, auf dem gelegentlich auch temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen des AHP möglich sein sollen. Kleinere bauliche Anlagen, die die Funktion als Platzfläche unterstützen, werden durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen. Entsprechend der aktuellen Planung für das AHP wird auf der Teilfläche A ein – auch überdachter – Notausgang der unterhalb der Platzfläche geplanten Archäologischen Ausstellung zugelassen. Für die geplante Platzfläche soll die Funktion als Aufenthaltsort, insbesondere für Besucher des AHP und des HoO gewährleistet werden. Teile der Platzfläche werden durch das geplante HoO gegen den Straßenverkehrslärm abgeschirmt. So liegen die Lärmpegel unmittelbar an der straßenabgewandten Seite des HoO, wo entlang des Gebäudesockels eine durchlaufende Bank geplant ist, nach der Rasterlärmkarte des Lärmgutachtens unterhalb von 60 dB(A), auf großen Teilen der übrigen Platzfläche unterhalb von 62 dB(A). Durch die Bebauung sowie durch die gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angehobene Lage (s.u.) wird auch die Belastung durch Luftschadstoffe, die regelmäßig in Bodennähe am höchsten ist, verringert. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ fest und belastet die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Die Höhenlage der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ wird auf Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB mit 36,6 m über NHN bestimmt, etwa 1,1 m bis 1,5 m über dem umgebenden Straßenniveau, um unterhalb der Platzfläche eine archäologische Ausstellung sowie Technikräume für das Sondergebiet realisieren zu können.

Ein weiterer Teil der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird dem aktuellen Entwurfsstand entsprechend für Behindertenstellplätze, für eine Anlieferzone und für Flächen zur Müllentsorgung zugunsten des AHP benötigt. Er wird des-

halb im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anlieferbereich und Behindertenstellplätze“ festgesetzt und gegenüber der übrigen Platzfläche durch eine Knotenlinie abgegrenzt. Die zulässigen Nutzungen werden in der Textlichen Festsetzung Nr. 7 bestimmt. Ihre Höhenlage wird entsprechend der der angrenzenden Scharrenstraße mit 35,3 m über NHN festgesetzt.

Die Aufteilung oder Gestaltung der Platzfläche – mit Ausnahme der Fläche A – sowie auch der übrigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 8).

#### **II.3.4 Arkadenfläche, die mit Gehrechten zu belasten ist**

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

Zur Sicherung der Funktionalität für den Fußgängerverkehr im Bereich der Gertraudenstraße setzt der Bebauungsplan fest, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Arkade im Sondergebiet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (textliche Festsetzung Nr. 9). Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4 m zu gewährleisten, die Grundfläche der Arkade darf zu höchstens 8 % durch Stützpfeiler und vortretende Bauteile eingeschränkt werden. Im Interesse angenehmer und sicherer Nutzungsbedingungen und zur Gewährleistung der Luftzirkulation wird durch die textliche Festsetzung zusätzlich bestimmt, dass die lichte Höhe der Arkade auf der Hälfte ihrer Breite 6,0 m, im Übrigen 4,0 m nicht unterschreiten darf.

#### **II.3.5 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt, Immissionsschutz**

##### **II.3.5.1 Lärmschutz**

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation im Bebauungsplan I-218-1 ist eine im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I-218 erarbeitete schalltechnische Untersuchung (Müller BBM: Bebauungsplanverfahren I-218 - Schalltechnische Untersuchung, Juni 2014, ergänzt im Mai 2015). Die zugrunde gelegte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in der Gertraudenstraße wurde auf Grundlage der Gesamtverkehrsprognose Berlin Brandenburg 2025 mit 54.300 Kfz/24h ermittelt. Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms wurde die in Aussicht genommene Straßenbahntrasse in der Gertraudenstraße in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen und deren Auswirkungen im Sinne eines Worst-Case-Szenarios berücksichtigt. Auf diesen Grundlagen wurden im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ zur Gertraudenstraße hin Lärmpegel von bis zu 75 dB(A) tags berechnet, und auch an den äußeren seitlichen Fassaden wird tagsüber der hier anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1:1987-05) für Sondergebiete (65 dB(A)) überschritten; von einer nächtlichen Nutzung ist nicht auszugehen. Da keine Anhaltspunkte für Veränderungen der Lärmbelastung in einer Größenordnung vorliegen, die eine Anpassung der Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erfordern würden, werden die Ergebnisse der o.g. Untersuchung auch für den vorliegenden Bebauungsplan I-218-1 herangezogen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Emissionen des Kfz-Verkehrs sind aufgrund des geringen Abstandes zur Fahrbahn der Gertraudenstraße und der in der Begründung dargelegten erforderlichen Lage des Baukörpers nicht möglich. Nach gegenwärtigem Stand der Technik mögliche aktive Vorkehrungen zur Lärmminde rung bei der Straßenbahn (z.B. Rasengleis) wurden in den o.g. Berechnungen bereits berücksichtigt. Deshalb wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die der Gertraudenstraße zugewandten und die seitlichen Fassaden des HoO als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sondergebiet die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 10). Es ist zulässig, dass zur Bestimmung festge setzter baulicher oder technischer Vorkehrungen ergänzend Anforderungsziele, z. B. Immissionswerte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen, festgelegt werden (Bestimmung der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbau teile). Durch die Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BlmSchV (zuzüglich des vorgegebenen Korrektursummanden) können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen zulässigen Vorhaben be stimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 66 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und die Lärmbe lastung der geplanten Versammlungsräume auf ein sondergebietstypisches Maß be grenzt bleibt. An der nordöstlichen Fassade des turmartigen Mittelbaus des HoO werden oberhalb von 19,5 m über Gehweg die entsprechenden Orientierungswerte zwar ebenfalls überschritten; diese mit um 4 dB(A) geringere Überschreitung wird in der Abwägung mit den Planungszielen (Realisierung des Wettbewerbsentwurfs) hin genommen, zumal hier keine Fensteröffnungen vorgesehen sind.

Eine Anlieferung des Archäologischen Hauses wird nach gegenwärtigem Kenntnis stand mit höchstens zwei Fahrten pro Tag ausschließlich wochentags tagsüber erfolgen. Insofern ergibt sich kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan. Eine Anlieferung von der Gertraudenstraße aus ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich und mit dem Nutzungszweck des Hauses nicht vereinbar.

### II.3.5.2 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Das Plangebiet liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffe zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 11). Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energie gehalt des eingesetzten Brennstoffs nicht höher sind als die entsprechenden Massen ströme von Erdgas und Heizöl EL. Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emit tierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissions massenstrom) 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.

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.

#### **II.3.5.3 Pflanzbindung**

Als Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, zur Aufwertung des Stadtbildes sowie zum Ausgleich für die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Fällung einer Platane wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mindestens drei standortgerechte Laubbäume mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 12); die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zugleich ist dies eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, die durch die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Sondergebiet begründet ist. Die Baumstandorte werden nicht durch den Bebauungsplan festgelegt, um die weitere Detaillierung des Entwurfs der Platzfläche nicht zu binden. Als Standorte bieten sich eine Eingrünung der geplanten Behinderstellplätze sowie der nicht unterbaubare nordöstliche Teil der Platzfläche an.

#### **II.3.6 Beschränkung von Werbeanlagen**

Um sicherzustellen, dass keine Belästigung der Anwohner durch großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklamen erfolgt und um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes auszuschließen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) als Gestaltungsregelung fest, dass großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 13). Solche Anlagen sind mit der Zweckbestimmung des religiösen Zentrums, der Lage an einer stadtbildprägenden Verkehrsachse, der umliegenden, teilweise denkmalgeschützten Bebauung sowie der gegenüberliegenden Wohnbebauung nicht vereinbar.

#### **II.3.7 Nachrichtliche Übernahme**

Das in das Berliner Denkmalverzeichnis eingetragene Bodendenkmal „Petriplatz“ (s. I.2.8) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da dessen Abgrenzung die Grenzen des Geltungsbereichs überschreitet, erfolgt die nachrichtliche Übernahme zudem textlich.

### **II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Private Belange werden durch den Bebauungsplan I-218-1 nur in geringem Umfang berührt. Die Abstandsflächen zu den umliegenden Wohn-, Misch- und Kerngebieten werden eingehalten, so dass diesbezüglich davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Abstandsflächen gegenüber

dem westlich angrenzenden AHP. Die Gründe, warum in der Abwägung hier eine Überschneidung der Abstandsflächen in Kauf genommen wird, sind in Kap. II.3.2.2 dargelegt; Wohnungen sind davon nicht betroffen, die Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen bleiben gewahrt. Im Übrigen ergibt sich dort gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine leichte Verbesserung der Situation.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ und ihre Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit erfolgt in Abwägung des öffentlichen Belangs einer öffentlichen Zugänglichkeit dieser Fläche für aufenthaltsbezogene Nutzungen, als Verbindung zwischen Scharrenstraße und Gertraudenstraße und als Teil des Gehwegs der Gertraudenstraße, mit den Interessen der Betreiber des AHP, die damit die Kontrolle über die Überdachung des darunter gelegenen Ausstellungsbereichs, die Herstellung und Sicherung eines Notausgangs und erforderlicher Anlagen für den Abfluss und die Rückhaltung des Niederschlagswassers erhält und die private Verkehrsfläche selbst als Wartezone für Besuchergruppen sowie für temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen nutzen kann, sofern das Gehrecht dadurch nicht in Frage gestellt wird. Insofern ist auch die Privatnützlichkeit der Fläche gegeben.

Durch die Festsetzung des Sondergebiets wird die Bebauung einer bislang unbebauten, wenn auch nicht öffentlich nutzbaren Fläche ermöglicht. Von den damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, die in Kap. III.1 näher ausgeführt werden, werden in dem durch die geringe Größe des Sondergebiets begrenzten Umfang öffentliche Belange des Umweltschutzes berührt. In der Abwägung mit dem in Kap. II.1 ausgeführten Planungsziel, hier den Bau eines religiösen Zentrums zu ermöglichen, werden diese Belange zurückgestellt. In zu erhaltende archäologische Befunde oder andere Belange des Denkmalschutzes wird nicht eingegriffen. Belange der Baukultur und des Städtebaus wurden im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für das HoO berücksichtigt. Weitere öffentliche Belange werden nicht berührt.

Private Belange des Landes Berlin in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer, werden durch den Bebauungsplan durch Einschränkungen der Baufreiheit im Sondergebiet berührt. Diese sind durch die konkret gegebene städtebauliche Situation bedingt. Dem Ziel, einen späteren Umbau der Gertraudenstraße unter Einordnung einer Straßenbahntrasse zu ermöglichen, wird hier der Vorrang vor einer von Auflagen (insbesondere zur Arkadierung) freien Bebaubarkeit der Fläche gegeben. Den privaten Belangen wird jedoch durch Ermöglichung einer dichten Überbaubarkeit des Grundstücks Rechnung getragen. Die Reduzierung der Fläche für eine Archäologische Ausstellung gegenüber ihrer Abgrenzung im Bebauungsplan I-218 ist mit dem Ausstellungskonzept für das AHP abgeglichen und vereinbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz sind in der Abwägung mit den privaten Belangen erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Weitere private Belange, die dem Bebauungsplan entgegen stehen könnten, sind nicht erkennbar und wurden im Verfahren nicht geltend gemacht.

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

#### **III.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Gegenüber der durch den festgesetzten Bebauungsplan I-218 vorgegebenen Situation ergeben sich durch die geänderte Planung weder positive noch negative Auswirkungen auf die Umwelt. Bezogen auf die einzelnen Umweltbelange stellt sich die Situation wie folgt dar:

##### **III.1.1 Verkehrslärm**

Das geplante HoO im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ ist zur Gertraudenstraße hin Pegeln von bis zu 75 dB(A) tags ausgesetzt, und auch an den nach Nordosten und Südwesten ausgerichteten Fassaden wird mit 66-69 dB(A) der hier anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005-1 für Sondergebiete (65 dB(A)) überschritten (s. Kap. II.3.5.1). Um einerseits das Planungsziel der Errichtung eines religiösen Zentrums gemäß Wettbewerbsentwurf umsetzen zu können, andererseits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet einzuhalten, wird im Bebauungsplan I-218-1 – wie bereits im Bebauungsplan I-218 – für das Sondergebiet eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen. Die Belastung von Aufenthaltsräumen im Sondergebiet durch Verkehrslärm wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 auf ein Maß begrenzt, das mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen (bzw. Aufenthaltsbedingungen in Versammlungsräumen) vereinbar ist.

Auch die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ ist in ihren straßenzugewandten Randbereichen entsprechend belastet. Diese kann u.a. durch akustisch optimierte Anordnung von Stadtmöbeln so gestaltet werden, dass sich Angebote für einen längeren Aufenthalt auf diejenigen Teile der Platzfläche konzentrieren, die durch das geplante HoO und die gehobene Lage der Platzfläche gegen Straßenverkehrslärm abgeschirmt werden. So liegen die Lärmpegel unmittelbar an der straßenzugewandten Seite des HoO, wo entlang des Gebäudesockels eine durchlaufende Bank geplant ist, nach der Rasterlärmkarte des Lärmgutachtens unterhalb von 60 dB(A), auf großen Teilen der übrigen Platzfläche unterhalb von 62 dB(A).

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Lärmbelastung des Plangebiets, weil das Vorhaben HoO, für das lediglich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Behindertenstellplätze vorgesehen sind, nur ein sehr geringes zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen erzeugen wird. Eine Anlieferung über die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anlieferbereich und Behindertenstellplätze“ wird voraussichtlich mit höchstens zwei Fahrten pro Tag ausschließlich wochentags tagsüber erfolgen, so dass die davon zu erwartenden Lärmbelastungen der nahe gelegenen Wohnbebauung gering sind.

### **III.1.2 Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Im näheren Umfeld des Plangebiets gibt es keine nutzbaren öffentlichen Freiflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha. Auch siedlungsnahe Grünflächen mit einer Mindestgröße von 10 ha stehen in einer Entfernung von maximal 1.000 m nicht zur Verfügung. Die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz befinden sich westlich der Friedrichsgracht an der Kurstraße sowie auf der Fischerinsel. Der näher gelegene Garten des früheren Staatsratsgebäudes ist derzeit nur eingeschränkt öffentlich zugänglich, eine zukünftige Öffnung ist jedoch geplant (B-Plan I-205, im Verfahren). Die Promenaden und Grünflächen entlang der Spree und des Spreekanals nehmen Teilfunktionen von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wahr. Die vorhandenen Defizite der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen in diesem Teil der Stadt bleiben bestehen, es ergeben sich durch den Bebauungsplan I-218-1 jedoch keine neuen Bedarfe.

### **III.1.3 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist anthropogen beeinflusst und war bis zum Beginn der archäologischen Grabungen durch Verkehrs- und Stellplatzflächen bis auf eine bescheidene Rahmenbegrünung versiegelt. Der teilweise geschädigte Baum- und Gehölzbestand wurde im Zuge von Leitungsarbeiten und zur Durchführung der archäologischen Grabungen beseitigt. Die nach Abschluss der archäologischen Grabungen angelegte provisorische Rasenfläche war als vorübergehende Maßnahme bis zur Umsetzung der Festsetzungen des ursprünglich zugrunde zulegenden Bebauungsplans I-218 konzipiert, der bereits eine vollständige Versiegelung der Fläche ermöglicht. Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten gibt es nicht. Eine Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist daher nicht anzunehmen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans I-218-1 wurde die Fällung einer Platane erforderlich. Im Gegenzug wird durch eine Pflanzbindung die Neupflanzung von drei Bäumen im Plangebiet festgesetzt.

### **III.1.4 Fläche, Böden, Altlasten**

Da das Plangebiet bereits vor Beginn der Planung für Siedlungszwecke genutzt bzw. vorgesehen war und aufgrund der besonderen historischen und denkmalpflegerischen Bedeutung für eine andere als die vorgesehene Bebauung nicht in Frage kommt, hat die Planung keine Auswirkungen auf den Flächenverbrauch im Stadtgebiet.

Soweit im Plangebiet nach jahrhundertelanger Siedlungstätigkeit überhaupt natürlich gewachsene Böden vorkamen, wurden diese nach Abschluss der archäologischen Grabungen durch Aufschüttungsmaterial ersetzt. Vor Beginn der Grabungen waren rund 90% des Plangebiets als Parkplatzfläche versiegelt. Die im Plangebiet gelegenen Flächen, für die der Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast

vorlag, wurden im Zusammenhang mit den archäologischen Grabungen saniert. Die Entsiegelung im Zuge archäologischer Grabungen war von Vornherein als temporäre Maßnahme auf den Zeitraum bis zur Umsetzung des ursprünglich zugrunde zulegenden Bebauungsplans I-218 beschränkt, der bereits eine vollständige Versiegelung des Plangebiets ermöglichte. Die Archivfunktion des Bodens für das Bodendenkmal Petriplatz mit im Boden verbliebenen archäologischen Funden wird durch die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals im Bebauungsplan I-218-1 berücksichtigt.

Es gibt keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet; im überwiegenden Teil des Plangebiets wurde bereits im Zuge archäologischer Grabungen der Boden ausgetauscht. Es werden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse der Bauherrin und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### III.1.5 Wasserhaushalt

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei etwa 4 m. Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Substanzen in der Deckschicht besteht eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen. Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wird die versiegelte Fläche im Plangebiet gegenüber dem Zustand vor Beginn bauvorbereitender Entsiegelungsmaßnahmen und Grabungen um etwa 130 m<sup>2</sup> zunehmen. Die damit verbundene geringfügige Verringerung des Versickerungsvermögens und der Grundwasserneubildung ist für den Naturhaushalt kaum von Bedeutung. Bereits das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan I-218) ermöglicht eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets. Eine Verschmutzung des Grundwassers ist bei der weiterhin geplanten vollflächigen Versiegelung des Plangebiets nicht zu befürchten. Gemäß Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben ist eine gedrosselte Einleitung der Regenwassermengen in die vorhandene Leitung in der Scharrenstraße durch die Errichtung von jeweils einer unterirdischen Regenwasserrückhalteanlage unterhalb der Platzfläche pro Bauabschnitt sichergestellt.

Ein Nachweis über das auf den Flächen des Archäologischen Hauses am Petriplatz (einschließlich der dem AHP zugeordneten privaten Platzfläche des ersten Bauabschnitts) anfallenden Niederschlagswassers und über das Rückhaltevolumen, das erforderlich ist, um den Drosselabfluss in die Kanalisation auf das im Rundschreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Nr. 4/2018 geforderte Maß zu begrenzen, wurde von den Planern des Archäologischen Hauses erstellt. Die entsprechende Dimensionierung und die Anbindehöhe für die Einleitpunkte sind abgestimmt. Das erforderliche Retentionsvolumen wird in Rückhalteanlagen unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der Scharrenstraße unterhalb der geplanten Treppe zum Plateau bereitgestellt. Lediglich der Bereich der Treppe, die von der Gertraudenstraße auf die erhöhte Platzfläche führt, wird über die private Verkehrsfläche in südwestlicher Verlängerung der Arkade entwässert.

Für das HoO und den zweiten Bauabschnitt der Platzfläche liegen die gutachterlichen Grundlagen bzgl. anfallender Regenwassermengen des House of One und der Überflutungsnachweis für den 2. Bauabschnitt der Platzfläche vor. Das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung geht in der Vorzugsvariante von einer

Versickerungsanlage (Rigolen) aus. Dieses Konzept befindet sich aktuell im Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren mit den Berliner Wasserbetrieben. Als alternative Variante sieht das Konzept die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vor. Die erforderlichen Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung können unterhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ im Nordosten des Plangebiets in einem mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes vereinbaren Bereich eingeordnet werden. Regenrückhalteanlagen sind dort planungsrechtlich zulässig, einer Festsetzung im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag bedarf es dazu nicht. Die Umsetzung der abgestimmten Entwässerungslösung wird vertraglich (Erbbaurechtsvertrag) gesichert.

### **III.1.6 Stadtklima**

Der Umweltatlas ordnet die gesamte Berliner Innenstadt mit Ausnahme einiger großer Freiflächen stadtclimatisch der „Zone 4, hohe Veränderung“ zu; kennzeichnend ist eine hohe Schwülegefährdung und eine geringe nächtliche Abkühlung. Mit dem Plangebiet liegt ein größtenteils bioklimatisch ungünstiger Siedlungsraum (thermisch hoch belastet bzw. überwärmst) vor. Die Durchlüftung ist wegen des geringen Kaltluftvolumenstroms eher ungenügend. Im Hinblick auf die stadtclimatische 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.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Bebauungsplans I-218-1 auf das Stadtklima stellt sich die Situation gegenüber dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan I-218) unverändert dar. Die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Veränderung des Versiegelungsgrades gegenüber der Situation vor Beginn bauvorbereitender Entsiegelungsmaßnahmen ist zu geringfügig, um eine fühlbare Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen im Plangebiet zu bewirken. Durch die zusätzliche Bebauung an der Gertraudenstraße wird sich die Durchlüftungssituation im Plangebiet tendenziell verschlechtern. Die auch in Zukunft verbleibenden Bebauungslücken im Bereich des Petriplatzes werden diese Einschränkungen aber mindern. In der Abwägung mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans (s. II.1) und den Ergebnissen der Wettbewerbe für das HoO und das AHP werden die durch einen Verzicht auf die Bebauung oder durch eine stärkere Durchgrünung möglichen stadtclimatischen Vorteile zurückgestellt.

### **III.1.7 Luftbelastung**

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Verkehrsaufkommens auf der Gertraudenstraße und mitbedingt durch das Heranrücken der Bebauung an diese Straße ist im Plangebiet eine hohe Belastung durch Luftschatdstoffe zu erwarten. In einem Gutachten (Müller BBB: Bebauungsplanverfahren I-218 - Abschätzung der verkehrsbedingten Luftschatdstoffbelastung, Juli 2014) wurde – unter Zugrundelegung eines konservativen Szenarios bezüglich des Emissionsverhaltens der Fahrzeuge – festgestellt, dass im Prognosehorizont 2025 entlang der Gertraudenstraße die Grenzwerte für Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> und Feinstaub PM<sub>10</sub> voraussichtlich überschritten werden.

Immissionsbelastung zum Prognosezeitpunkt

Untersuchungspunkt	Jahresgrenzwert NO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Jahresgrenzwert PM <sub>10</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Anzahl der Überschreitung des Tagesgrenzwertes PM <sub>10</sub> von 50 µg/m <sup>3</sup>
Gertraudenstraße westlich des Plangebiets	47	32	41
Gertraudenstraße östlich des Plangebiets	49	33	44
<i>zum Vergleich: Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV</i>	40	40	35

Die durch den Bebauungsplan I-218-1 ermöglichte geringe Verschiebung des für das HoO vorgesehenen Sondergebiets wirkt sich allenfalls minimal auf die im o.g. Gutachten dargestellte lufthygienische Situation aus; Anhaltspunkte für Veränderungen in einer Größenordnung, die eine erneute gutachterliche Stellungnahme erfordern würden, liegen nicht vor.

Damit würden für NO<sub>2</sub> der in der 39. BImSchV festgelegte Jahresgrenzwert überschritten, für beide Schadstoffe die Anzahl der Tage, an denen der Tagesgrenzwert überschritten werden darf. Die hohen Belastungswerte begründen sich einerseits durch das vorhandene Verkehrsaufkommen und die Hintergrundbelastung im Stadtgebiet, die durch den Bebauungsplan nicht beeinflussbar sind, andererseits durch das Heranrücken der Bebauung an die Gertraudenstraße. Die im Sondergebiet möglichen Nutzungen bedingen nur eine sehr geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens und tragen somit nicht signifikant zur Erhöhung der Luftschatstoffbelastung bei.

Der Bebauungsplan I-218-1 ermöglicht im Sinne verkehrsarmer Stadtstrukturen eine Verdichtung im verkehrlich gut erreichbaren Innenstadtbereich. Die Ziele des Luftreinhalteplans werden außerdem durch eine Festsetzung zur Verwendung emissionsarmer Brennstoffe unterstützt. Ein Abrücken der Bebauung von der Fahrbahn wäre mit dem Planungsziel, die Gertraudenstraße zu einer Stadtstraße mit einer innenstadtypischen Dimensionierung und Randbebauung zu entwickeln, nicht vereinbar und würde nur marginale Verbesserungen bewirken. Bei einer Straßenraumbreite von rund 40 m werden im Hinblick auf den Luftaustausch und den Abtransport von Schadstoffen bereits vergleichsweise gute Rahmenbedingungen gesichert. Dem Ziel, gute Ausbreitungsbedingungen durch verkehrsbedingte Luftschatstoffe zu sichern, wird in der Abwägung gegenüber der Schaffung weniger belasteter Bereiche hinter der straßenseitigen Bebauung durch das HoO, der Verbesserung des Ortsbildes und den Belangen der Baukultur hier der Vorrang eingeräumt.

Maßnahmen zur Reduzierung und Verstetigung des Verkehrs können nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein, sollten aber bei auftretenden Grenzwertüberschreitungen auf gemeindlicher Ebene auf Grundlage des vom Senat beschlossenen Luftreinhalteplans getroffen werden. Da die Bundesländer nach § 44 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 39. BImSchV verpflichtet sind, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen, besteht diesbezüglich eine ausreichende Handlungsgrundlage.

Die Lüftung von Aufenthaltsräumen im Sondergebiet kann durch technische Maßnahmen oder durch Öffnung von Fenstern an einer straßenabgewandten Gebäudeseite gewährleistet werden. Ein Teil der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ wird durch das geplante HoO sowie durch die gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche angehobene Lage gegen die Belastungen durch den Straßenverkehr soweit abgeschirmt, dass er für eine Aufenthaltsnutzung geeignet ist. Passanten sind der Belastung nur für kurze Zeit ausgesetzt. Um eine Anreicherung von

Luftschadstoffen in der Arkadenzone des Sondergebiets zu vermeiden, wird für diese über die Hälfte ihrer Breite eine Mindesthöhe von 6,0 m, im Übrigen von 4 m festgesetzt.

### **III.1.8 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. Der überdimensionierte Straßenraum der Gertraudenstraße beeinträchtigt das Siedlungsbild.

Mit dem Bebauungsplan I-218-1 wird eine Aufwertung dieser städtebaulichen Situation und damit des Orts- und Landschaftsbildes ermöglicht. Insbesondere die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen, die Anlage des Petriplatzes und der Bau eines sakralen Gebäudes mit Wahrzeichencharakter bewirken eine Aufwertung des Stadtbildes in diesem wichtigen Innenstadtbereich. Durch die Reduzierung des Straßenprofils der Gertraudenstraße wird die Trennung zwischen den stadträumlich zusammengehörigen Teilen Alt-Cöllns verringert.

### **III.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Nach Abschluss der archäologischen Grabungen und Wiederauffüllung der Fläche sind lediglich temporäre Nutzungen vorhanden, die der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

### **III.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Für die Einordnung einer Straßenbahntrasse im Zuge der Gertraudenstraße liegt eine abgestimmte Vorplanung vor, die zugleich die künftige Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche zum Gegenstand hat. Die darin vorgesehene Breite der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan I-218-1 berücksichtigt, u.a. durch eine Arkadierung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Sondergebiets „Religiöses Zentrum“. Sonstige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Fußverkehr werden durch die Begründung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit für die Platzfläche und die private Verkehrsfläche vermieden. Auch die Möglichkeit der Durchwegung von der Scharrenstraße zur Gertraudenstraße wird durch dieses Gehrecht gesichert. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die umliegenden öffentlichen Straßen gesichert, Parkplätze für den Besucherverkehr sind auf diesen Straßen möglich und überwiegend bereits hergestellt. Für die Unterbringung von Behindertenstellplätzen ist im Bereich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine mit Kontenlinie abgegrenzte Fläche südlich der Scharrenstraße vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-218-1 ergeben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr.

### **III.4 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

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

erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklungsmaßnahme wird zu 64 % vom Bund und zu 36 % vom Land Berlin getragen.

Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans wurden die folgenden öffentlichen Maßnahmen bereits durchgeführt:

- Freilegung des Plangebiets, einschließlich der Durchführung archäologischer Grabungen und der Wiederauffüllung mit unbelastetem Boden
- Durchführung von Straßenbaumaßnahmen in der Scharrenstraße und der Straße Petriplatz,
- Umverlegung von Leitungen innerhalb des Plangebiets und an dessen Rändern.

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

Für die Neugestaltung des Petriplatzes als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ und den unterirdischen archäologischen Ausstellungsbereich, die im Zusammenhang mit dem durch das Land Berlin als Bedarfsträger verantworteten Projekt „Archäologisches Haus am Petriplatz“ stehen, sind Kosten in Höhe von ca. 4,7 Mio. € in der Entwicklungsmaßnahme veranschlagt.

Die Realisierung des House of One soll durch Spenden und andere Finanzierungsquellen ermöglicht werden, die nicht dem Bebauungsplan I-218-1 zuzurechnen sind.

Die Bereitstellung der Fläche des im Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ geplanten Kultur- und Religionshauses hat keine negativen finanziellen Auswirkungen auf den Landeshaushalt. Denn sollten die an dieser Stelle vorhandenen denkmalgeschützten archäologischen Funde nicht auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ ausgestellt werden können, würde ihre Integration entsprechend den städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Platzgestaltung erfolgen, so dass keine vermarktungsfähige Fläche entstünde.

## **IV. Verfahren**

### **IV.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 24. Januar 2019 für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplans I-218-1 beschlossen. Der Bebauungsplan ändert den festgesetzten Bebauungsplan I-218. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 8. Februar 2019 auf Seite 1010 bekannt gemacht. Wenngleich eine Mitteilung über die Planänderung an die Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg gemäß Art. 13, Abs. 2 Landesplanungsvertrag nicht erfolgte, so hat die GL dies im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht thematisiert und im Rahmen dieses Verfahrensschrittes zudem keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

### **IV.2 Voraussetzungen für eine Aufstellung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan I-218-1 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er andere Maßnahmen der Innenentwicklung konkretisiert und die Wiedernutzbarkeit einer Fläche ermöglicht. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Flächen innerhalb eines bebauten Stadtgebiets im innerstädtischen Bereich von Berlin.

Im Bebauungsplan I-218-1 soll die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO rund 870 m<sup>2</sup> betragen, zuzüglich von 670 m<sup>2</sup> lediglich unterbaubarer Flächen. Ein enger zeitlicher, räumlicher und sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben. Der angrenzende Bebauungsplan I-218 wurde nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan I-205 (ehemaliges Staatsratsgebäude) soll eine überbaubare Grundstücksfläche von 9.500 m<sup>2</sup> festsetzen und steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan I-218-1. Letzteres gilt auch für die Bebauungspläne I-58a und I-58b für Flächen südlich der Gertraudenstraße. Durch den Bebauungsplan I-218-1 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **IV.3 Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung nach § 13a BauGB**

Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung im beschleunigten Verfahren mit der Information, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und zu der Planung äußern kann, ist am 22. März 2019 im Amtsblatt von Berlin Nr. 12, S. 1765 und zusätzlich durch Veröffentlichung einer Anzeige am 22. März 2019 in der Berliner Zeitung erfolgt. Für die Möglichkeit der Äußerung wurde eine Frist von zwei Wochen vom 25. März bis zum 08. April 2019 gesetzt. Während dieser Zeit konnten die Planunterlagen montags bis freitags von 9.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Lediglich die WBM hat um Übersendung der Unterlagen gebeten. Eine Rückäußerung ging jedoch nicht ein. Dieser Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung der Planung.

### **IV.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26. Juli 2019 von der Planung mit Stand 17. Juli 2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. August aufgefordert. Bis zum 11. September gingen 27 Rückäußerungen ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Planinhalte erforderlich

wurde. Die Anregungen, die auf eine Änderung der Planinhalte abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

(a) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

**Stellungnahme:** In der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist im zweiten Satz auf die private Verkehrsfläche *besonderer Zweckbestimmung* mit der Bezeichnung A Bezug zu nehmen.

**Abwägung:** Die Textliche Festsetzung wird ergänzt.

**Stellungnahme:** Die textliche Festsetzung Nr. 8 trifft Aussagen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier sind wahrscheinlich die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche und privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemeint.

**Abwägung:** Die Aussage zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen gilt sowohl für die private als auch die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8 und der Begründung ergänzt.

**Stellungnahme:** In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist auch ein *Mindestmaß* der lichten Höhe der Arkade anzugeben. Wünschenswert wäre eine Konkretisierung der lichten Höhe für den geforderten Bereich der geradlinigen lichten Durchgangsbreite der Arkade von 4 m.

**Abwägung:** Die Festsetzung soll die Möglichkeit eines oberen Abschlusses der Arkade durch ein Tonnengewölbe ermöglichen, dessen Scheitel in der Mitte der Arkade und damit der geforderten lichten Durchgangsbreite liegt. Eine Mindesthöhe der Arkade von 4,0 m (in den seitlichen Randbereichen) wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 ergänzt.

**Stellungnahme:** Angrenzend an das B-Plangebiet ist die U-Bahnlinie 3 mit einem U-Bahnhof vorgesehen, für den Zugänge errichtet werden; eine genaue Lage kann noch nicht angegeben werden. Dies sollte durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt werden.

**Abwägung:** Die im B-Plan festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eignet sich wegen der festgesetzten Höhenlage von 1,5 m über dem Niveau der Gertraudenstraße nicht für die Anlage eines U-Bahnausgangs. Da keine konkretisierte Planung vorliegt, lässt sich kein Bereich bestimmen, der ggf. von dieser Höhenfestsetzung auszunehmen wäre. Ein Hinweis auf den geplanten U-Bahnhof wird in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme:** Bis zum Vorliegen eines Konzepts zur Regenentwässerung gilt die Entwässerung des Plangebiets als nicht gesichert. Auf der Grundlage eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeptes sind Festsetzungen im Bebauungsplan - bezogen auf die Niederschlagswasserentsorgung - abzuleiten oder als Gegenstand in einem städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

**Abwägung:** Ein Nachweis über das auf den Flächen des Archäologischen Hauses und auf der Platzfläche oberhalb der Archäologischen Ausstellung anfallenden Niederschlagswassers wurde von den Planern des AHP erstellt und mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt. Für das House of One und den zweiten Bauabschnitt der Platzfläche liegen die gutachterlichen Grundlagen bzgl. anfallender Regenwassermengen und der Überflutungsnachweis für den 2. Bauabschnitt der Platzfläche vor. Das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung beinhaltet zwei mögliche Varianten, entweder eine Versickerungsanlage mittels Rigolen oder die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens, die sich aktuell im Abstimmungs- und Genehmi-

gungsverfahren mit den Berliner Wasserbetrieben befinden. Die erforderlichen Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung können unterhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ im Nordosten des Plangebiets in einem mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes vereinbaren Bereich eingeordnet werden. Regenrückhalteanlagen sind dort planungsrechtlich zulässig, einer Festsetzung im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag bedarf es dazu nicht. Die Umsetzung der abgestimmten Entwässerungslösung wird vertraglich (Erbaurechtsvertrag) gesichert.

(b) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

*Stellungnahme:* Im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fläche für Behindertenstellplätze und Anlieferung“ ist eine Fläche für die Mülleinhausung zu berücksichtigen.

*Abwägung:* In der textlichen Festsetzung Nr. 7 werden Flächen für die Müllentsorgung als zulässige Nutzung ergänzt.

*Stellungnahme:* In der Nebenzeichnung entspricht die Baugrenze nicht der aktuellen Planung; u.a. ist der Wartungsgang entlang der Fundamente der Petrikirche nicht berücksichtigt.

*Abwägung:* Die Planzeichnung wird an die aktuelle Planung unter Einbeziehung des Wartungsgangs in das Sondergebiet angepasst.

*Stellungnahme:* Es werden weitere, jedoch geringfügige Abweichungen zwischen der aktuellen Entwurfsplanung für das Archäologische Haus und den Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt.

*Abwägung:* Abweichungen in der Größenordnung von 0,1 m, die sich im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung noch ändern können, können im Genehmigungsverfahren hingenommen werden.

(c) Bezirksamt Mitte von Berlin

*Stellungnahme:* Die Vermaßung ist in Teilen nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich.

*Abwägung:* Die Vermaßung wurde durch den öffentlich bestellten Vermesser überprüft. Es konnte keine Unstimmigkeit festgestellt werden.

*Stellungnahme:* Es werden verschiedene Darstellungen in der Plangrundlage und der Legende beanstandet. Der Festsetzungsvermerk ist unvollständig.

*Abwägung:* Die Plangrundlage, die Legende und der Festsetzungsvermerk wurden durch Eintragungen auf dem Deckblatt korrigiert. Auswirkungen auf den Planinhalt oder das Verständnis des Plans ergeben sich dadurch nicht.

*Stellungnahme:* Die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche an der Gertraudenstraße könnte zu erheblichen Konflikten zwischen dem privaten Eigentümer und dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks bei der Unterhaltung und Verkehrssicherung führen. Dazu wird ein Alternativvorschlag gemacht.

*Abwägung:* Die Abgrenzung ist dadurch bedingt, dass die Entwässerung der Zugangstreppe zur angehobenen Platzfläche über eine private Verkehrsfläche gewährleistet werden muss. Der Bezirk hat der im Bebauungsplan festgelegten Abgrenzung inzwischen zugestimmt.

*Stellungnahme:* Durch die Festsetzung einer Fläche für Behindertenstellplätze an der Scharrenstraße ergibt sich die Notwendigkeit einer überbreiten Gehwegüberfahrt, die

nicht den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes entspricht (AV Geh- und Radwege).

**Abwägung:** Andere Möglichkeiten der Einordnung von Behindertenstellplätzen wurden geprüft und durch den Bezirk verworfen. Der Bezirk hat der im Bebauungsplan festgelegten Lage inzwischen zugestimmt.

**Stellungnahme:** Um mögliche Lärmkonflikte zu erkennen bzw. auszuschließen, ist der geplante Umfang der zukünftigen Anlieferungen über den Anlieferbereich in der Scharrenstraße zu konkretisieren. Gegebenenfalls ist der Anlieferbereich an anderer Stelle zu verorten (z. B. entlang der Gertraudenstraße).

**Abwägung:** Eine Anlieferung wird voraussichtlich mit höchstens zwei Fahrten pro Tag ausschließlich wochentags tagsüber erfolgen. Somit ergibt sich kein Festsetzungsbedarf für den Bebauungsplan. Eine Anlieferung von der Gertraudenstraße aus ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich.

**Stellungnahme:** U.a. aus Gründen des Klimas- und Artenschutzes wird die Festsetzung von zusätzlichen Baumpflanzungen sowie einer Fassadenbegrünung gefordert.

**Abwägung:** Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ wird zu großen Teilen unterbaut, auf weiteren Flächen sind Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser notwendig, so dass Baumpflanzungen nur in der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl (3) möglich sein werden. Die Fußpunkte der platzseitigen Fassaden des House of One werden für einen technisch notwendigen Wartungsgang durchweg unterbaut, so dass der Bodenanschluss für eine Fassadenbegrünung nicht gewährleistet ist. Der Bebauungsplan begründet keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, ein Vorkommen geschützter Arten ist nicht anzunehmen. In Abwägung der öffentlichen Belange des Klima- und Artenschutzes mit den Planungszielen (Schaffung von Ausstellungsflächen und technischen Räumen und Anlagen für das geplante Religiöse Zentrum) und den privaten Belangen des Bedarfsträgers für die Platzfläche werden im Bebauungsplan drei Baumpflanzungen festgesetzt.

**Stellungnahme:** Die öffentliche Zugänglichkeit muss für die gesamte private Verkehrsfläche uneingeschränkt gegeben sein. Auszuschließen sind Einfriedungen, damit der angestrebte öffentliche Charakter des Platzes und die uneingeschränkte öffentliche Nutzung gesichert sind.

**Abwägung:** Die öffentliche Zugänglichkeit der angehobenen Platzfläche sowie der privaten Verkehrsfläche in Verlängerung der Arkade wird durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Einschränkung des Gehrechts auf eine „Teilfläche“ bezieht sich lediglich auf einen etwa 7 m<sup>2</sup> großen Bereich, der für einen Notausgang vorgesehen ist. Einfriedungen sind nur insoweit zulässig, als sie mit dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vereinbar sind.

**Stellungnahme:** Es wird die Festsetzung einer privaten Spielfläche an geeigneter Stelle vorgeschlagen. Wenigstens muss die Möglichkeit offensiv eröffnet werden, Spielmöglichkeiten auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Aufenthaltsbereich anzulegen und deren öffentliche Nutzung zu sichern.

**Abwägung:** Die geplanten Nutzungen lösen keinen Spielplatzbedarf aus. Ein für die Festsetzung einer privaten Spielfläche geeigneter Bereich ist unter Berücksichtigung der Planungsziele für die archäologische Ausstellung und das Hoo im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob die Einordnung von einzelnen Kinderspielgelegenheiten in den Aufenthaltsbereich möglich und mit den Planungszielen vereinbar ist.

**Stellungnahme:** Unter Bezugnahme auf das Berliner Naturschutzgesetz (§ 9 Abs. 2) werden textliche Festsetzungen angeregt, nach der künstliche Niststätten für Vögel und Fledermäuse in das künftige House of One zu integrieren, außerdem sowie Festsetzungen zu einer Gestaltung der baulichen Anlagen (Verglasung), die das Risiko des Tötens und Verletzens von Vögeln ausschließt bzw. minimiert.

**Abwägung:** Dies ist freiwillig möglich, jedoch ist ein Erfordernis planungsrechtlich nicht begründbar und es fehlt eine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung, da kein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist.

(d) Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK)

**Stellungnahme:** Der Plan enthält Ausführungen zur Luftschadstoffbelastung. Hier wird dargelegt, dass die vorgegebenen Grenzwerte mehr als 40 Mal pro Jahr überschritten werden. Vorschläge zum Umgang damit werden nicht gemacht.

**Abwägung:** In der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird die Zulässigkeit von Brennstoffen geregelt, Maßnahmen zur Luftreinhaltung sind Gegenstand des aktuell fortgeschriebenen Luftreinhalteplans. Ein Abrücken der Bebauung von der Fahrbahn wäre mit dem Planungsziel, die Gertraudenstraße zu einer Stadtstraße mit einer innenstadtypischen Dimensionierung und Randbebauung zu entwickeln, nicht vereinbar und würde nur marginale Verbesserungen bewirken. Bei einer Straßenraumbreite von rund 40 m werden im Hinblick auf den Luftaustausch und den Abtransport von Schadstoffen bereits vergleichsweise gute Rahmenbedingungen geschaffen. Im Übrigen wird dem Ziel, gute Ausbreitungsbedingungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe zu sichern, in der Abwägung gegenüber der Schaffung weniger belasteter Bereiche hinter der straßenseitigen Bebauung durch das HoO, der Verbesserung des Ortsbildes und den Belangen der Baukultur hier der Vorrang eingeräumt. Maßnahmen zur Reduzierung und Verstetigung des Verkehrs können nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein, sollten aber bei auftretenden Grenzwertüberschreitungen auf gemeindlicher Ebene auf Grundlage des vom Senat beschlossenen Luftreinhalteplans getroffen werden.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Änderungen der Planurkunde, die durch ein Deckblatt mit folgenden Inhalten ergänzt wurde:

- Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ unterhalb von 36,6 m ü. NHN (d.h. unterhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“) um einen 1,0-1,4 m breiten Wartungsgang entlang der Fundamente des HoO, bei gleichzeitiger Reduzierung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“,
- Ergänzung der zulässigen Nutzungen auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anlieferbereich und Behindertenstellplätze“ um Flächen für die Müllentsorgung (Textliche Festsetzung Nr. 7),
- Festsetzung einer Mindesthöhe für die Arkade im Sondergebiet von 4 m (Textliche Festsetzung Nr. 9); (auf mindestens der Hälfte ihrer Breite muss jedoch weiterhin eine Höhe von mindestens 6 m erreicht werden),
- Bezugnahme der textlichen Festsetzung Nr. 12 (Baumpflanzungen) auf alle privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8,
- Korrekturen der Planunterlage und der Legende.

## IV.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 17. Juli 2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29. Juli bis einschließlich 28. August 2019 im Dienstgebäude Württembergische Straße der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden der Plan und die Begründung im Internet veröffentlicht und die Möglichkeit der Beteiligung auf diesem Weg eröffnet. Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 19. Juli 2019, Abl. Nr. 30, S. 4435 bekannt gemacht. Bis zum 28. August 2019 gingen zwei Rückäußerungen ein. Die vorgebrachten Äußerungen, soweit sie sich auf den Geltungsbereich und die vorgesehenen Festsetzungen beziehen, wurden wie folgt abgewogen:

### (a) Art der Nutzung

*Stellungnahme:* Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zur bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung sowie zu den Planwerken Innenstadt und Innere Stadt, die hier eine Grünfläche vorsehen. Auch aus ökologischen Gründen muss zum vorvorherigen B-Plan 218 zurückgekehrt werden, der eine Grünfläche auf dem Petriplatz vorsah.

*Abwägung:* Abweichungen zum Planwerk Innenstadt in der beschlossenen Fassung sowie zur Bereichsentwicklungsplanung haben sich durch die archäologischen Funde im Bereich des Petriplatzes ergeben, die vor Ort ausgestellt werden sollen, sowie durch Beschlüsse von Senat und Abgeordnetenhaus, am Ort der historischen Petrikirche ein religiöses Zentrum zu ermöglichen. Mögliche ökologische Auswirkungen der Bebauung werden in der Abwägung demgegenüber zurückgestellt. Im Übrigen ist das Sondergebiet „Religiöses Zentrum“ bereits Gegenstand des am 30. November 2016 festgesetzten Bebauungsplanes I-218, der in einer Entwurfsfassung eine Grünfläche vorsah.

*Stellungnahme:* Es fehlt eine Erklärung, warum irgendwelchen religiösen Gruppierungen öffentliches Land zur Verfügung gestellt wird. Die Festsetzung als Sondergebiet 'Religiöses Zentrum' scheint mir zudem im Widerspruch zum Neutralitätsgebot des Staates zu stehen.

*Abwägung:* Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften zu berücksichtigen. Dies steht nicht im Widerspruch zum Neutralitätsgebot. Mit der Festsetzung des Sondergebiets wird der Tradition dieses Ortes als religiöses Zentrum Rechnung getragen, die auf Initiative der Kirchengemeinde St. Petri – St. Marien mit einem interreligiösen Sakralbau unter der Bezeichnung „House of One“ wieder aufgenommen werden soll. Der Vergabe der Fläche in Erbpacht zur Nutzung für ein Religiöses Zentrum wurde durch das Abgeordnetenhaus von Berlin zugestimmt.

### (b) Maß der Nutzung

*Stellungnahme:* Die mittelalterliche Dichte ist längst doppelt und 3fach überschritten. Mittelalterliche Gassen mögen bei 1-3 Stockwerken in Ordnung sein, nicht aber bei diesen Betonmassen. Weder historisch noch städtebaulich lässt sich die Unterschreitung der Abstandflächen begründen. Die Betonmassen des vorliegenden Plans werden abgelehnt.

*Abwägung:* Die Bebauungsdichte wird im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan I-218 durch eine um 0,5 m größere Höhe von Teilen des HoO nur geringfügig erhöht. Sie ist durch das Ziel der Errichtung des House of One als zentraler Ort für drei Religionen begründet, nicht durch einen Rückbezug auf das Mittelalter. Die Anlage „mittelalterlicher Gassen“ wird mit dem Bebauungsplan

nicht verfolgt oder ermöglicht. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist eher geringfügig und wird sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht weiter vermindern. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Andere Schutzgüter des Abstandsflächenrechts werden nicht beeinträchtigt.

#### (c) Verkehrsflächen

**Stellungnahme:** Der Plan 2018-1 induziert zusätzliche Verkehrsströme sowohl durch das Hotel, das Haus of One als auch das archäologische Zentrum. Keines dieser Gebäude hat eine Funktion innerhalb des erweiterten Plangebiets, sondern sie induzieren Verkehr in das Plangebiet. Zu den verkehrlichen Auswirkungen gehört eine Einschätzung des zusätzlichen Verkehrs, den die Gebäude induzieren werden.

**Abwägung:** Das durch das HoO und die archäologische Ausstellung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird u.a. wegen der geringen Zahl von Parkmöglichkeiten im Umfeld voraussichtlich überwiegend mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes abgewickelt. Da das Gebiet durch den öffentlichen Nahverkehr bereits gut erschlossen ist, zudem geplante U-Bahn- und Straßenbahnen trassen die Erreichbarkeit noch verbessern werden, wird die Verkehrsinfrastruktur diesen Zusatzverkehr aufzunehmen können. Das Hotel ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

**Stellungnahme:** Offensichtlich geht es in der Planung allein darum, die Flächen, die einen Rest an Aufenthaltsqualität liefern sollten, weiter einzuschränken. Wieso nicht der Baukörper verändert wird, um die Technik aufzunehmen, wird nicht begründet.

**Abwägung:** Die Aufenthaltsqualität im Plangebiet wird gegenüber den Regelungen des festgesetzten Bebauungsplans I-218 nicht weiter eingeschränkt. Die geplanten Technikräume für das House of One liegen unterhalb der Platzebene.

**Stellungnahme:** Arkaden sind eine städtebauliche Zumutung. Niemand will freiwillig bei gutem Wetter durch Arkadentunnel mit ihrer höheren Lärm- und Dreckbelastung laufen. Die Arkadenfestsetzung ist ein weiterer Hinweis auf das Desinteresse der Senatsverwaltung am Thema Aufenthaltsqualität.

**Abwägung:** Ziel der Arkadierung ist es, eine übermäßige Aufweitung des Straßenraums zu vermeiden und zugleich ein ausreichend großes Baufeld für das House of One zu gewinnen. Arkaden bieten Regenschutz und Schatten, für eine höhere Lärmbelastung in Arkaden gibt es keine Belege. Da die offenen Arkaden zusätzliche Turbulenzen erzeugen, bildet sich vor den Öffnungsflächen eine geringere mittlere Konzentration aus, als sie vor geschlossenen Wandflächen auftreten würde. Unter den Arkaden, 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.

#### (d) Auswirkungen auf das Stadtklima, Lärm- und Luftbelastung

**Stellungnahme:** Die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Klima werden im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima gibt es offensichtlich für die Planer kein Interesse daran, die Situation zu verbessern.

**Abwägung:** Die im Stadtentwicklungsplan Klima verfolgten Konzepte können durch den Bebauungsplan tatsächlich nur eingeschränkt umgesetzt werden. In Abwägung mit den städtebaulichen Zielen – insbesondere zur Realisierung eines Religiösen Zentrums entsprechend dem vorliegenden Wettbewerbsentwurf sowie einer Ausstellungsfläche für archäologische Funde – wird hingenommen, dass die stadtclimatischen Bedingungen gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan I-218 nicht verbessert werden können. Das Ziel der Sicherung einer die Durchlüftung in diesem

Stadtteilbereich unterstützenden Freifläche wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

**Stellungnahme:** Durch den Bebauungsplan werden Straßenschluchten geschaffen. Der Plan widerspricht also auch dem Luftreinhaltungsplan.

**Abwägung:** Die hohen Belastungswerte begründen sich einerseits durch das vorhandene Verkehrsaufkommen und die Hintergrundbelastung im Stadtgebiet, die durch den Bebauungsplan nicht beeinflussbar sind, andererseits durch das Heranrücken der Bebauung an die Gertraudenstraße. Der Bebauungsplan I-218-1 ermöglicht im Sinne verkehrsärmer Stadtstrukturen eine Verdichtung im verkehrlich gut erreichbaren Innenstadtbereich. Die Ziele des Luftreinhaltungsplans werden außerdem durch eine Festsetzung zur Verwendung emissionsärmer Brennstoffe unterstützt. Ein Abrücken der Bebauung von der Fahrbahn wäre mit dem Planungsziel, die Gertraudenstraße zu einer Stadtstraße mit einer innenstadtypischen Dimensionierung und Randbebauung zu entwickeln, nicht vereinbar und würde nur marginale Verbesserungen bewirken. Bei einer Straßenraumbreite von rund 40 m werden im Hinblick auf den Luftaustausch und den Abtransport von Schadstoffen bereits vergleichsweise gute Rahmenbedingungen geschaffen. Dem Ziel, gute Ausbreitungsbedingungen durch verkehrsbedingte Luftsabstoffe zu sichern, wird in der Abwägung gegenüber der Schaffung weniger belasteter Bereiche hinter der straßenseitigen Bebauung durch das HoO, der Verbesserung des Ortsbildes und den Belangen der Baukultur hier der Vorrang eingeräumt.

Maßnahmen zur Reduzierung und Verfestigung des Verkehrs können nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein, sollten aber bei auftretenden Grenzwertüberschreitungen auf gemeindlicher Ebene auf Grundlage des vom Senat beschlossenen Luftreinhaltungsplans getroffen werden.

**Stellungnahme:** Auch dem Lärmplan widersprechen die Planungen, weil die Bebauung auf Seiten des Petriplatzes den Lärmpegel auf der Gertraudenstraße erhöhen wird.

**Abwägung:** Die zu erwartende Belastungssituation wurde im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans I-218 durch ein Fachgutachten ermittelt und entsprechende Anforderungen an den Bebauungsplan daraus abgeleitet. Da sich die Lage der Baukörper und die sonstigen Rahmenbedingungen gegenüber den in diesem Gutachten getroffenen Annahmen nur sehr geringfügig geändert haben, wurden die Ergebnisse des Gutachtens auch für den Bebauungsplan I-218-1 herangezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 stellt sicher, dass im Sondergebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen eingehalten werden können. Für eine Überschreitung der Orientierungswerte an anderer Stelle der Gertraudenstraße infolge der Bebauung des Sondergebiets ergeben sich aus dem Gutachten keine Anhaltspunkte.

**Stellungnahme:** 3 Bäume sind definitiv kein Ausgleich für diese Horrorplanungen.

**Abwägung:** Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen nicht einem Ausgleich im planungsrechtlichen Sinne, da das geplante Vorhaben mit geringfügigen Abweichungen auch vor Aufstellung des Bebauungsplans I-218-1 bereits zulässig war.

## IV.6 Erneute eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Da der Entwurf des Bebauungsplans 1-218-1 vom 17. Juli 2019, der Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war, aufgrund vorgebrachter Anregungen geändert wurde, wurde zu den folgenden Änderungen eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt:

- Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ unterhalb von 36,6 m ü. NHN (d.h. unterhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“) um einen 1,0-1,4 m breiten Wartungsgang entlang der Fundamente des House of One unter entsprechender Reduzierung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“
- Ergänzung der zulässigen Nutzungen auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anlieferbereich und Behindertenstellplätze“ um Flächen für die Müllentsorgung (Textliche Festsetzung Nr. 7),
- Festsetzung einer Mindesthöhe für die Arkade im Sondergebiet von 4 m (Textliche Festsetzung Nr. 9); (auf mindestens der Hälfte ihrer Breite muss jedoch weiterhin eine Höhe von mindestens 6 m erreicht werden),

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen 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. Zur erneuten Beteiligung wurden die geänderte Planzeichnung mit Deckblatt vom 10. Januar 2020 und die überarbeitete Begründung mit Schreiben vom 16. Januar 2020 zur Verfügung gestellt. Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans vorgebracht werden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen bis zum 31. Januar 2020 verkürzt. Innerhalb der genannten Frist gingen vier Stellungnahmen ein:

- (a) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**Stellungnahme:** Die Straßenbegrenzungslinie der Gertraudenstraße ist in der Planzeichnung nicht sichtbar

**Abwägung:** Die Straßenbegrenzungslinie wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 festgesetzt.

**Stellungnahme:** Die Fläche oberhalb des Wartungsgangs wird in der Zuständigkeit des House of One liegen. Eine Kennzeichnung bzw. Abgrenzung dieser Fläche sollte im Plan vorgesehen und vermaßt werden.

**Abwägung:** Der Bebauungsplan regelt nicht die Abgrenzung unterschiedlicher Zuständigkeiten für die Herstellung der privaten Verkehrsfläche. Diese ist Gegenstand von Vereinbarungen der beteiligten Maßnahmenträger. Die Begründung wird um einen Hinweis auf die unterschiedlichen Zuständigkeiten ergänzt.

**Stellungnahme:** Die Höhenfestsetzung von 35,2 m ü. NHN für die öffentliche Straßenverkehrsfläche am südwestlichen Ausgang der Arkade entspricht nicht der Genehmigungsplanung des AHP 35,5-35,6 m.

**Abwägung:** Die Festsetzung der Höhenlage wird in 35,5 m geändert.

Weitere Einwendungen wurden nicht vorgebracht. Im Ergebnis der erneuten Beteiligung wurde die Festsetzung der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche geändert. Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

## IV.7 Zweite erneute eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Da der Entwurf des Bebauungsplans 1-218-1 vom 17. Juli 2019 mit Deckblatt vom 10. Januar 2020, der Grundlage für die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war, aufgrund vorgebrachter Anre-

gungen mit Datum vom 15. Mai 2020 erneut durch Ergänzung des Deckblatts geändert wurde, wurde zu den folgenden Änderungen eine zweite erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt: ·

- Schließung der südwestlichen Baugrenze des Sondergebiets „Religiöses Zentrum“ unterhalb von 36,6 m ü. NHN im Sinne der Klarstellung zur vormaligen Planänderung der Erweiterung des Sondergebiets um einen 1 m breiten Wartungsgang.
- Änderung der Höhenlage der privaten Verkehrsfläche von 35,2 m auf 35,5 m ü. NHN.
- Änderung der Höhe des nordöstlichen Teils des Baukörpers im Sondergebiet von 19,5 auf 20,0 m.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen 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. Zur erneuten Beteiligung wurde die geänderte Planzeichnung mit Kenntlichmachung der Änderungen mit Schreiben vom 18. Mai 2020 an die betroffenen Behörden übersandt. Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans vorgebracht werden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen bis zum 2. Juni 2020 verkürzt. Bis zum 08. Juni gingen 3 Stellungnahmen ein:

(a) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Den Änderungen wird zugestimmt

(b) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Es bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken

(c) Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt

Es bestehen keine Bedenken zu den vorgesehenen Änderungen

Im Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung wurden keine Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen.

## V. Rechtsgrundlagen

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**BauNVO (Baunutzungsverordnung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

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

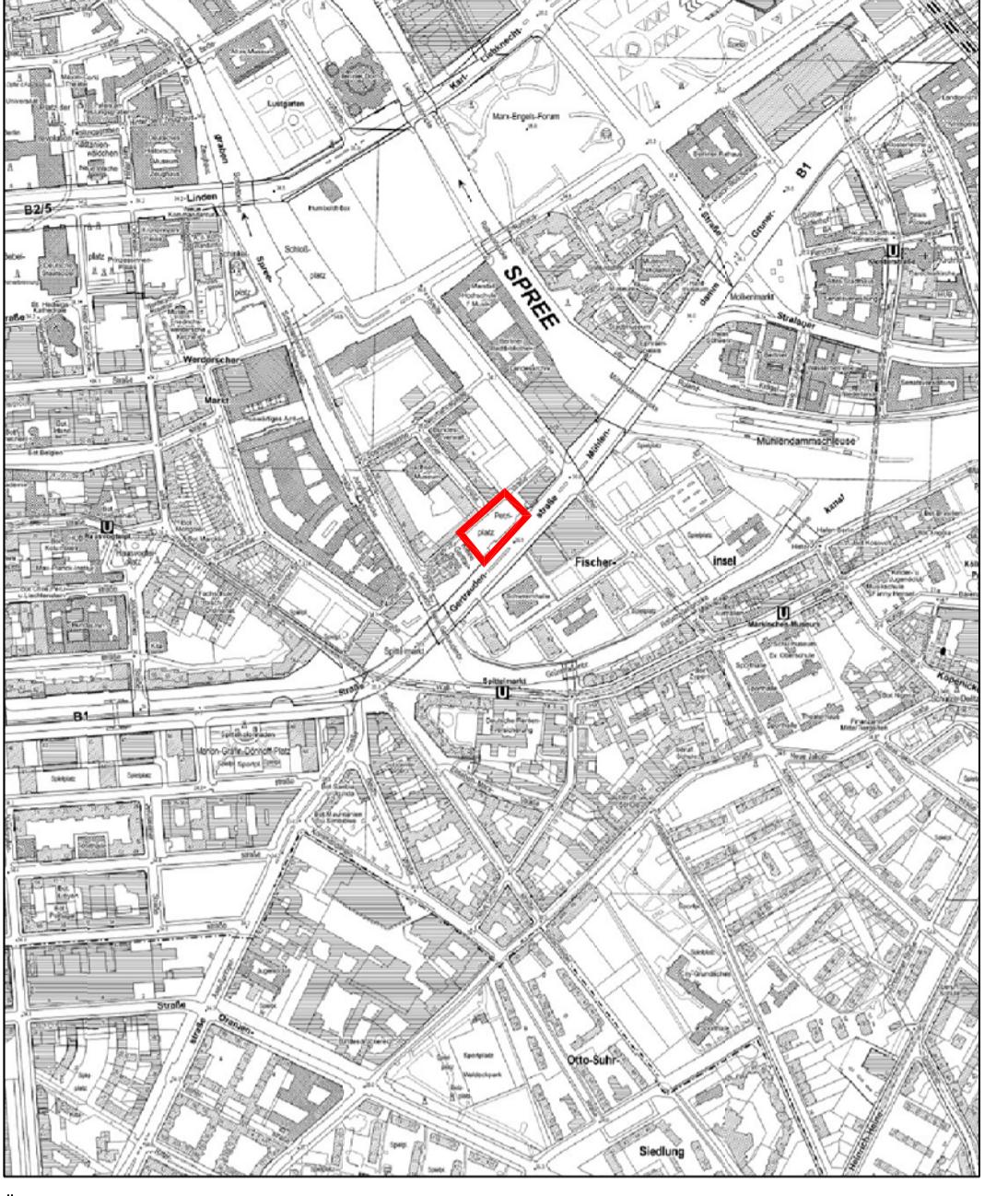
Aufgestellt:  
Berlin, den 17. Juni 2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung II

gez. Kühne  
Abteilungsleiter

# Bebauungsplan I-218-1

für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Übersichtskarte: 10.000

## Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ dient der Errichtung eines Kultur- und Religionshauses. Zulässig sind

1. Versammlungsräume
2. Der Zweckbestimmung dienende Räume für Verwaltung, Schank- und Speisewirtschafts sowie der Zweckbestimmung dienende technische Einrichtungen.

2. Im Gebiet mit dem besonderen Nutzungszweck "Archäologische Ausstellung" ist unterhalb von 36,6 m ü NHN eine bauliche Anlage zulässig, die der Sichtbarmachung, Zugänglichkeit und Erläuterung der hier vorhandenen Bodendenkmale dient.

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Im Sondergebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante und einer Grundfläche von maximal 10% der Fläche mit dieser Oberkante zugelassen werden, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 67° - gemessen von den äußeren Baugrenzen - zurückbleiben.

5. Die Grenze des Geltungsbereichs ist entlang der Scharrenstraße, der Straße Petriplatz und der Gertraudenstraße (ausgenommen zwischen den Punkten A1, A2 und A4) zugleich Straßenbegrenzungslinie. Zwischen den Punkten A2 und A4 ist die Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Die private Verkehrsfläche und die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ mit der Bezeichnung A ist ein Notausgang für die unterhalb der Platzfläche zulässige Archäologische Ausstellung zulässig.

7. Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Anlieferbereich und Behindertenstellplätze" sind Behindertenstellplätze sowie Flächen für die Anlieferung und für die Müllentsorgung zulässig.

8. Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Ausnahme der Fläche A, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9. Die Flächen der Arkade sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4 m zu gewährleisten. Die lichte Höhe der Arkade darf mindestens auf der Hälfte ihrer Breite 6,0 m im Übrigen 4,0 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.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Manfred Ruth

Maßstab: 1:500

0 5 10 20 30 40 50

I-218-1

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile zwischen den Punkten A3, A2, A4, A5, A6 und A7 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R' w.r.e.s) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspiegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büoräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

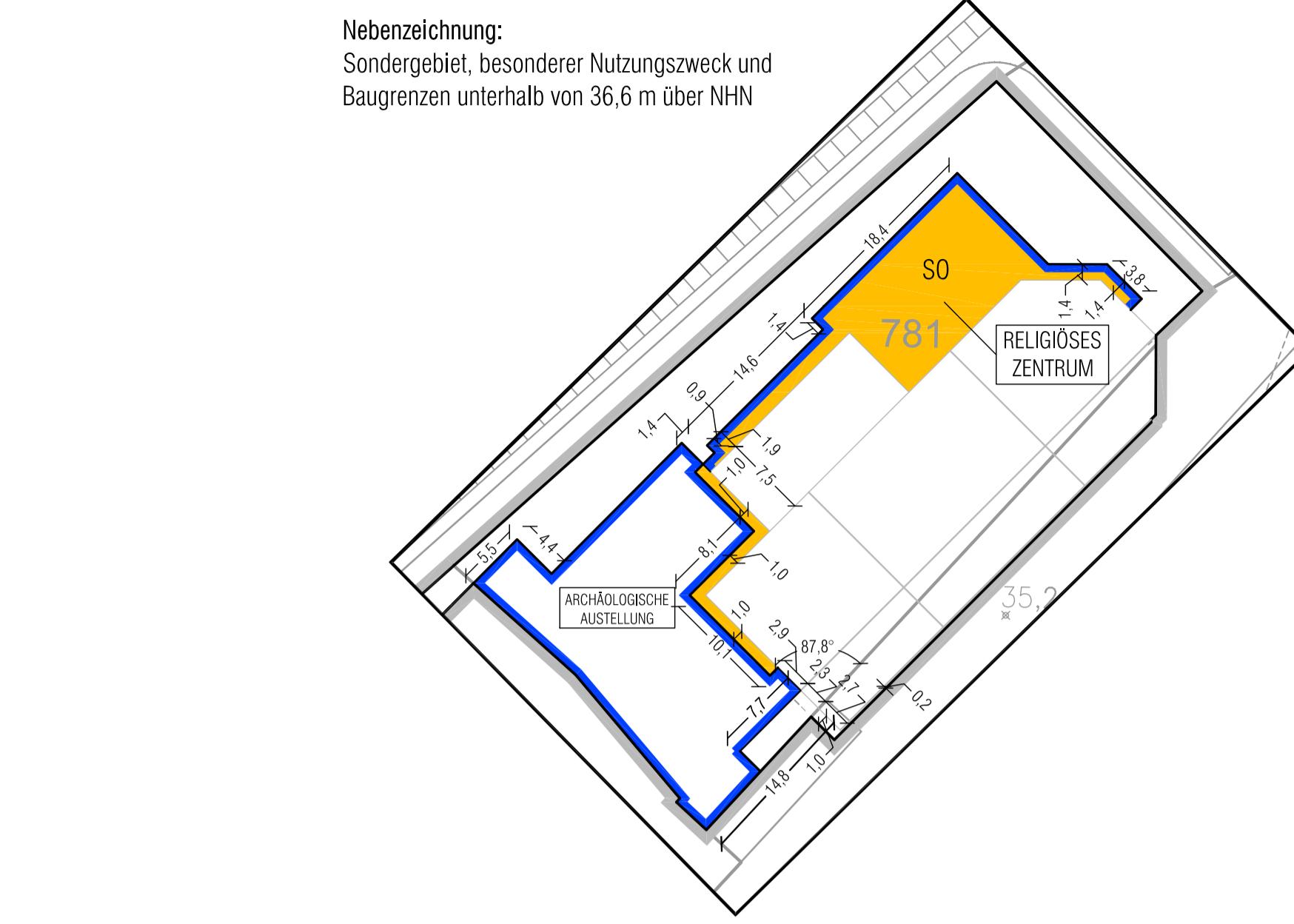
Die Bestimmung der erf. R'w.r.e.s erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BlmSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BlmSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspiegel außen für den Tag L<sub>T,T</sub> und für die Nacht L<sub>T,N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrsgeräuschschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BlmSchV) zu berechnen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur 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.

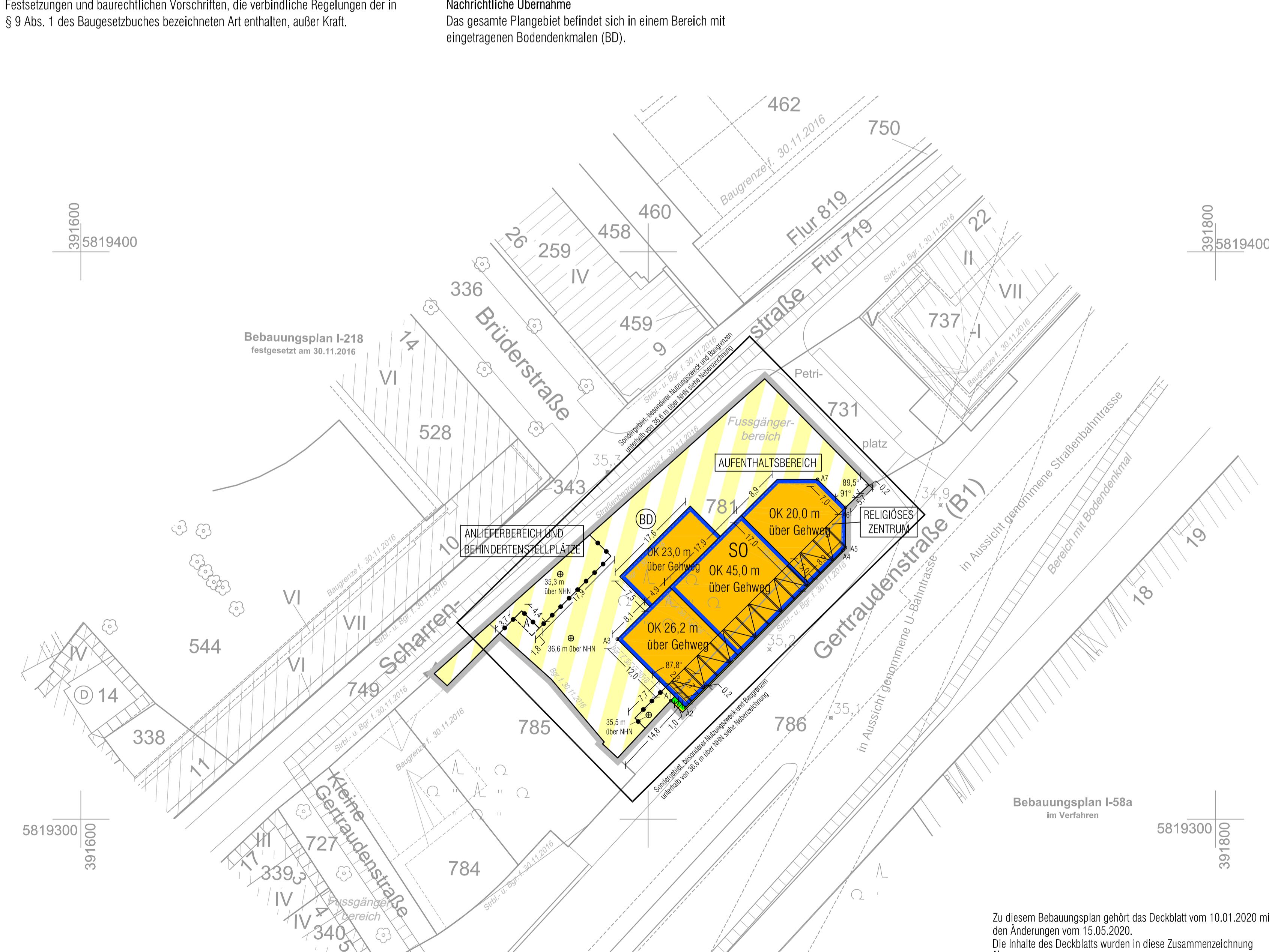
12. Auf privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

13. Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

14. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Nebenzeichnung:  
Sondergebiet, besonderer Nutzungszweck und Baugrenzen unterhalb von 36,6 m über NHN

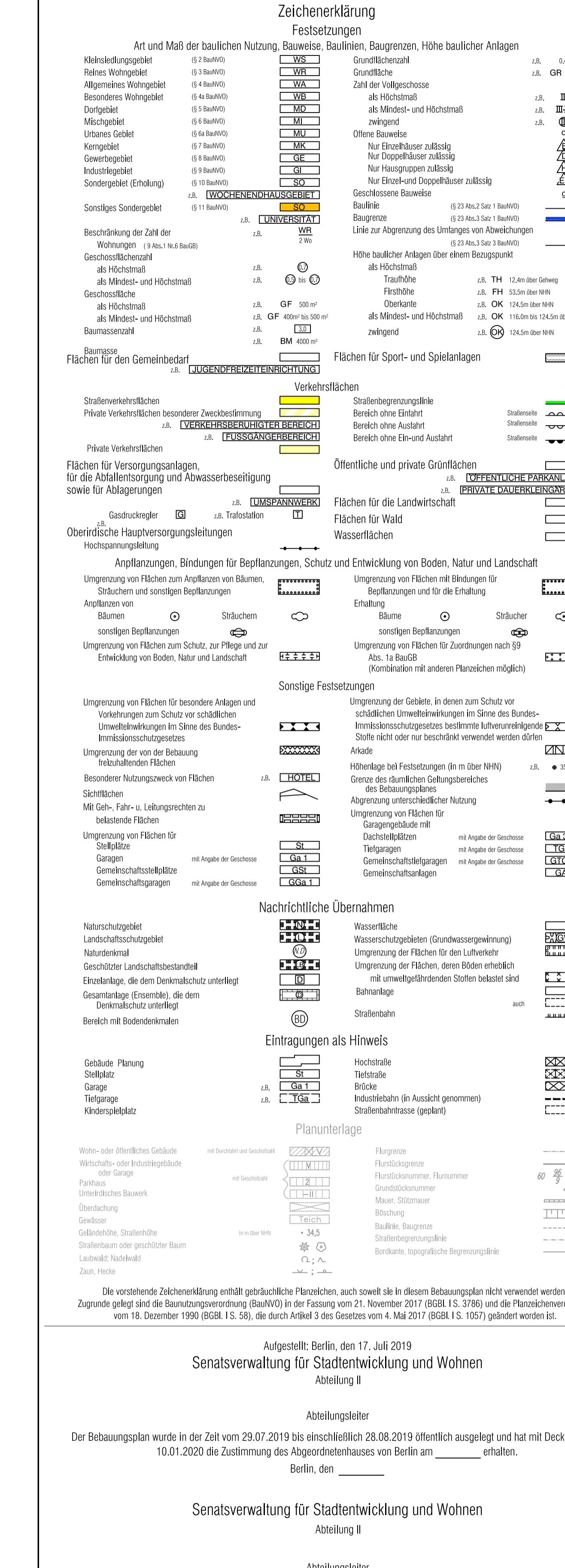


1

ALKIS-Karte, Koordinatensystem ETRS 89, Stand November 2018  
Messung: ÖBV Zech - Ruth - Blasius, November 2018

Hinweis:  
Grundlage für den Verlauf der Baugrenzen ist die Planung  
(House of One vom 24.05.2018) ÖBV Biermann

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis



Aufgestellt: Berlin, den 17. Juli 2019  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung II

Abteilungsleiter  
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019 öffentlich ausgelegt und hat mit Deckblatt vom 10.01.2020 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am \_\_\_\_\_ erhalten.  
Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung II

Abteilungsleiter  
Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung am heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung II

Senator/in  
Die Verordnung ist am \_\_\_\_\_ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. \_\_\_\_\_ verkündet worden.