

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-B4a

für das Gelände zwischen Mollstraße, Otto-Braun-Straße, Alexanderplatz, Alexanderstraße, dem Flurstück 53 (Flur 818), Stadtbahn, Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderplatz, Verbindungsweg zwischen den Gebäuden Alexanderplatz 5 und 6, hintere Grundstücksgrenze Alexanderplatz 6, Keibelstraße sowie für die Grundstücke Keibelstraße 4/6/Ecke Mollstraße 1 sowie das Flurstück 1007 (Flur 919), an der Keibelstraße sowie Teilflächen der Flurstücke 1086 (Flur 918), an der Keibelstraße, 1082 (Flur 918), an der Keibelstraße, 6017 (Flur 18), Wadzeckstraße sowie Abschnitte der Mollstraße zwischen dem Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 34/Ecke Mollstraße 1 und der Otto-Braun-Straße, der Otto-Braun-Straße zwischen Mollstraße und Alexanderplatz, der Karl-Liebknecht-Straße zwischen Stadtbahn und Alexanderplatz und Abschnitte des Alexanderplatzes und der Keibelstraße im Bezirk Mitte,

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 2. April 2000

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 13 vom 15.04.2000, S. 283

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Planungsanlass und Plangebiet

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-B 4, dessen Verfahren mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 26. Juli 1994 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung des Geltungsbereiches am 23. Juli 1998 der Bebauungsplan I-B 4 a hervorging, war das Erfordernis einer Neugestaltung des Alexanderplatzes, um die historische Platzsituation wieder zu fassen und eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung zu erreichen. Im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsadern verfügt der Alexanderplatz insbesondere auf

Grund der überdimensionierten Straßenräume über ein umfangreiches Flächen- und Entwicklungspotential.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a umfasst neben dem Alexanderplatz eine östliche Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Otto-Braun-Straße, Alexanderplatz und Karl-Liebknecht-Straße sowie eine Teilfläche östlich der Grunerstraße zwischen Alexanderstraße und dem Stadtbahn-Viadukt im Bezirk Mitte - insgesamt ca. 25 ha. Das Plangebiet ist Teil des Zentralen Bereichs, in dem sich die Parlaments- und Regierungseinrichtungen des Bundes befinden (Nr. 10 Abs. 3 des Zuständigkeitskataloges zu § 4 Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes – AZG).

Der seit 1805 anlässlich des Besuchs des russischen Zaren so genannte Alexanderplatz - einer der unregelmäßig gewachsenen Plätze vor den Toren Berlins - entwickelte sich vom Vieh- und Wollmarkt über einen Exerzierplatz und seit der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert zu einem bedeutenden Verkehrsknoten; Stadtbahn-, Straßenbahn- und U-Bahn-Strecken kreuzten sich hier neben

Überlandstraßen aus Norden und Osten.

In den 20er Jahren wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zum grundlegenden Umbau des Alexanderplatzes zu einem "Weltstadtplatz" durchgeführt. Vorrangiges Ziel war die verkehrsgerechte Verbindung der Geschäftszentren der Stadt. Realisiert und bis heute erhalten sind die zwei Gebäude von Peter Behrens unmittelbar am Stadtbahn-Viadukt (Berolina- und Alexanderhaus). Aber auch Straßendurchbrüche, wie der der Frankfurter Straße als Teil der heutigen Karl-Marx-Allee gehen auf diese Zeit zurück.

1945, nach dem zweiten Weltkrieg, war der Alexanderplatz ein Trümmerfeld. Auf der Grundlage eines Magistratsbeschlusses von 1964 und im Ergebnis eines Wettbewerbs fand ab 1967 eine weitere grundlegende Umgestaltung statt. Der Alexanderplatz wurde zum Zentrum von Ost-Berlin ausgebaut. Festpunkte waren dabei unter anderem das Alexander- und das Berolinahaus unmittelbar am Platz und ein verändertes Konzept für die Innenstadt, insbesondere die Straßendurchbrüche Karl-Liebknecht-Straße – Prenzlauer Allee und Grunerstraße – Otto-Braun-Straße, sowie die diese kreuzende Verlängerung der Karl-Marx-Allee, was zu einer großflächigen Erweiterung des Platzes führte.

Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Übergangsbereich zwischen kleinteilig bebauter Spandauer Vorstadt und den großflächigen Siedlungsstrukturen an der Karl-Marx-Allee und bildet als Teil der City den östlichen Endpunkt des innerstädtischen Zentrumsbereiches zwischen Kurfürstendamm und Alexanderplatz. Es ist geprägt von den seit den 60er Jahren im Zuge des Umbaus des Alexanderplatzes zum zentralen Stadtraum Ost-Berlins entstandenen Gebäuden. Die Straßenräume sind überdimensioniert, nutzbare Freiflächen nur in Teilbereichen in geringem Umfang vorhanden. Der Grad der Bodenversiegelung ist hoch.

Gegenwärtig ist der Bereich zwischen Mollstraße und Alexanderplatz überwiegend bebaut. An der Mollstraße befinden sich 10- beziehungsweise 11-geschossige Wohngebäude.

Im Blockinnenbereich stehen an der Keibelstraße ein Parkhaus mit rund 460 Einstellplätzen und - als prägnantes Gebäude aus der Vorkriegszeit - ein ehemaliges Verwaltungsgebäude des Karstadt-Konzerns an der ehemaligen Neuen Königsstraße (Planstraße 6). Die beiden oberen Geschosse des siebengeschossigen Gebäudes treten hinter die Bauflucht zurück. Auch der historisch mittig eingeordnete neugeschossige Turm ist deutlich von der Bauflucht zurückgesetzt worden. Dies Gebäude, das derzeit die – zurückgesetzte - Front zur Otto-Braun-Straße bildet, wurde nach 1945 vom Polizeipräsidenten genutzt und steht unter Denkmalschutz. Vor dem Gebäude befinden sich derzeit an der Otto-Braun-Straße zwei große Parkplätze und an der Keibelstraße – außerhalb des Geltungsbereichs - ein Bolzplatz.

Der innere Bereich Alexanderplatz ist gegenwärtig ein reiner Fußgängerbereich. Der Platzbereich wird begrenzt durch die beiden 8-geschossigen Gebäude von Peter Behrens (Berolina-Haus und Alexanderhaus), den S- und Regional-Bahnhof Alexanderplatz, das Kaufhof Warenhaus sowie das Hotel Forum mit seinen Anbauten. Zur Straßenkreuzung Alexanderplatz – Karl-Marx-Allee/Grunerstraße – Otto-Braun-Straße ist der Platz offen.

Im Zuge des Umbaus des Alexanderplatzes 1928 - 1932 wurden die Büro- und Geschäftshäuser Berolina- und Alexanderhaus errichtet. Die beiden 8-geschossigen Bauten schaffen eine Torsituation als Zugang zum dahinter liegenden Bahnhof. Das Alexanderhaus wurde in den vergangenen Jahren saniert. Im Erdgeschoss und im Untergeschoss befinden sich Einzelhandel und Gastronomie. Eine entsprechende Nutzungsmischung hat die Eigentümerin für das Berolina-Haus vorgesehen. Nach dem

Auszug des Bezirksamtes Mitte, das dieses Gebäude bis März 1998 nutzte, sollen zunächst umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erfolgen.

Die westliche Platzbegrenzung bildet das 1967 - 70 gebaute Warenhaus (ehemals Centrum). Die Belieferung erfolgt unterirdisch von der Rosa-Luxemburg-Straße aus. Es ist baulich verbunden mit den Anbauten des 123 m hohen Hotelgebäudes.

Der nordöstliche Bereich des Platzes ist unbebaut. Unterhalb der Geländeoberfläche befindet sich ein dreigeschossiges Bunkergebäude, das auf einem Fundamentblock ruht. In diesem Fundamentblock sind die U-Bahn-Tunnel der Linie 5 sowie 3 eingegossen. Der Fundamentblock hat eine Stärke von bis zu 17 m. Der tiefste Punkt der Unterkante liegt bei etwa 20 m unter dem Platzniveau. Unterhalb des Platzes und unter der Dirksenstraße befinden sich die Bahnsteige für vier U-Bahn-Linien. Alle Bahnsteige sind durch ein unterirdisches Passagensystem untereinander und mit dem S- und Regional-Bahnhof Alexanderplatz verbunden. Die rundbogige verglaste Bahnhofshalle auf dem Stadtbahn-Viadukt prägt eindrucksvoll den Stadtraum und dokumentiert die rasche Entwicklung des großstädtischen Verkehrs seit dem Ende des 19. Jahrhunderts. Seine Baugeschichte zeigt deutlich die ständig wachsende verkehrstechnische Bedeutung des Bahnhofes und ist charakteristisch für die Geschichte des Verkehrs in Berlin. Die Bahnhofshalle ist nach Kriegsbeschädigung in den 60er Jahren wieder aufgebaut worden. Dabei wurde auf eine Rekonstruktion der letzten drei Achsen der Bahnhofshalle zur Rathausstraße hin verzichtet.

Die Freifläche des Alexanderplatzes ist gestaltet durch den Brunnen der Völkerfreundschaft mit einer spiralförmigen Figur, die sich im Pflasterbelag des Platzes fortsetzt, die Weltzeituhr sowie die Straßenbahnhaltestelle.

Die Fläche östlich der Grunerstraße zwischen Alexanderstraße und Stadtbahn-Viadukt war vor dem 2. Weltkrieg dicht bebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Eine Tiefenenttrümmerung hat wahrscheinlich nicht stattgefunden.

Die Eigentumssituation ist durch eine großflächige Struktur geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend im Eigentum des Landes Berlin (ca. 45 % der künftigen Baugebiete, über 65 % der Plangebiete). Weitere Eigentümer sind die Wohnungsbaugesellschaft Mitte, die Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft, die Bundesrepublik Deutschland sowie verschiedene private Eigentümer. Letztere verfügen über ca.

25 % der künftigen Baugebietsfläche und 12 % der Plangebiete. Die heutigen Grundstückszuschnitte weichen erheblich von den historischen Grundstücken ab und sind in weiten Teilen als vereinigungsbedingt zufällig zu charakterisieren.

Für nahezu alle gegenwärtig oder ehemals bebauten Grundstücke beziehungsweise Gebäude sind Restitutionsanträge gestellt worden, über die jedoch abschließend entschieden wurde.

2. Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird von Hauptverkehrsstraßen durchquert beziehungsweise tangiert, die in Teilabschnitten als Bundesfernstraßen eingestuft sind:

- Bundesstraße B 1 (Grunerstraße – Karl-Marx-Allee)
- Bundesstraße B 2 (Karl-Liebknecht-Straße – Straße Alexanderplatz – Otto-Braun-Straße)
- Bundesstraße B 5 (Karl-Liebknecht-Straße Alexanderplatz – Karl-Marx-Allee).

Diese und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen Alexanderstraße und Karl-Liebknecht-Straße (nördlicher Abschnitt) erhielten ihre heutige Dimension und Lage beim Umbau des Ost-Berliner Zentrums nach 1967.

Zur Erfassung des Fußgängerverkehrs am Alexanderplatz wurden Zählungen durchgeführt. Der Überweg über die Karl-Liebknecht-Straße zur Markthalle wurde von bis zu 1.000 Fußgängern in einer Stunde benutzt und wies das höchste Aufkommen innerhalb des Plangebietes auf.

An den Kreuzungen Karl-Liebknecht-Straße/Memhardstraße/Alexanderplatz und Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee/Alexanderplatz müssen Tunnel zur Straßenquerung benutzt werden. Bis zu 500 Personen benutzen den Tunnel an der Kreuzung Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee in der Spitzenstunde, vorwiegend um zur U-Bahn zu gelangen. Die Fußgängerunterführungen wurden 1967 errichtet. Sie liegen unmittelbar unter den Kreuzungsbereichen.

Fahrradverkehrsanlagen stehen im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung. In der Karl-Liebknecht-Straße und in der Otto-Braun-Straße befinden sich Bus-Sonderfahrstreifen, die vom Fahrradverkehr mitbenutzt werden können. Zählungen an Knotenpunkten weisen die Karl-Liebknecht-Straße mit bis zu 3.700 Radfahrern innerhalb von 12 Stunden als Hauptachse des Radverkehrs aus. In der Planstraße 1 liegen die Werte bei 2.000 Radfahrern, in der Otto-Braun-Straße bei 1.000 Fahrradfahrern innerhalb von 12 Stunden. Im Straßenzug Unter den Linden - Karl-Liebknecht-Straße kann das Fahrradverkehrsaufkommen künftig einen Anteil von 15 bis 20 % des Kfz-Aufkommens ausmachen, da diese Straßenverbindung eine überbezirkliche Funktion erfüllt.

Den Alexanderplatz sollen die (geplanten) Umlandrouten 7 und 8 des Veloroutennetzes überqueren. Die konkrete Lage kann erst bei der Präzisierung des Konzeptes ermittelt werden.

Die Straßen am Alexanderplatz zählen zu den am stärksten befahrenen Straßen in der City-Ost (Straßenverkehrszählung 1993). Sie haben eine große Barrierewirkung und eine nur geringe Aufenthaltsqualität. Die Belastung der Straße Alexanderplatz liegt bei ca. 64.000 Kfz/24 Stunden, die der Grunerstraße (einschließlich Straßentunnel) zwischen Alexanderplatz und Alexanderstraße bei ca. 89.000 Kfz/24 Stunden. Die Hauptverkehrsstraßen weisen nach Zählungen aus dem Jahr 1993 im Einzelnen folgende Belastungen auf:

Karl-Liebknecht-Straße zwischen Memhardstraße und Mollstraße
ca. 33.000 Kfz-Fahrten

Karl-Liebnecht-Straße zwischen Memhardstraße und Spandauer Straße
ca. 41.000 Kfz-Fahrten

Otto-Braun-Straße einschließlich Straßentunnel
ca. 56.000 Kfz-Fahrten

SenStadtUm

Grunerstraße		
	zwischen Alexanderstraße und Straße Alexanderplatz	ca. 89.000 Kfz-
Fahrten		
	zwischen Alexanderstraße und Spandauer Straße	ca. 60.000 Kfz-
Fahrten		
	einschließlich Straßentunnel	
Straße Alexanderplatz		
	ca. 64.000 Kfz-Fahrten	
Mollstraße		
	ca. 45.000 Kfz-Fahrten.	

Die größten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum befinden sich an der Alexanderstraße sowie an der Otto-Braun-Straße und auf dem Mittelstreifen der Straße Alexanderplatz. Hinzu kommt mit ca. 450 Einstellplätzen das Parkhaus in der Keibelstraße. Die Parkplätze unmittelbar am Alexanderplatz und an der Alexanderstraße werden bewirtschaftet. Die Zahl der privaten Stellplätze ist von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet ist mit der Stadtbahn, drei U-Bahn-Linien, der Straßenbahnlinie sowie 6 Buslinien sehr gut erschlossen. Das höchste Passagieraufkommen des im übrigen planfestgestellten Schnellbahnnetzes innerhalb des Plangebietes bewältigt die S-Bahn mit 170.000 Personen/Tag zwischen den Bahnhöfen Alexanderplatz und Jannowitzbrücke. Die U-Bahn-Linie 5 befördert täglich zwischen den Bahnhöfen Alexanderplatz und Schillingstraße 80.000 Personen und ist damit die am stärksten frequentierte U-Bahn im Plangebiet. Auf dem Abschnitt zwischen Karl-Liebnecht-Straße und Otto-Braun-Straße benutzen täglich 65.000 Personen die Straßenbahn. Den öffentlichen Verkehrsmitteln kommt insofern eine besondere Rolle zur Erschließung des Plangebietes zu.

Als Festpunkte der Planung sind in den Plan nachrichtlich übernommen:

- die Stadtbahn und der Bahnhof
- die in Betrieb genommenen U-Bahn-Anlagen einschließlich der Vorleistungen für eine weitere Linie Weißensee-Wittenbergplatz
- die im Dezember 1998 in Betrieb genommene Straßenbahntrasse über Otto-Braun-Straße, Wadzeckstraße, die ehemalige Neue Königsstraße, Alexanderplatz, Rathausstraße und weiter über Gontardstraße zum Hackeschen Markt, die nach dem Personenbeförderungsgesetz planfestgestellt ist.

In der Otto-Braun-Straße wird die Straßenbahn in einem besonderen Bahnkörper auf Straßenniveau, zwischen Wadzeckstraße und Karl-Liebknecht-Straße in einem straßenbündigen Bahnkörper geführt. Auf dem Alexanderplatz ist eine spätere Integration in die Platzgestaltung vorgesehen. Mittelfristig sind (in einem 2. Bauabschnitt) eine weitere Netzergänzung in der Karl-Liebknecht-Straße, der Dircksenstraße und später eine Verlängerung über die Rathausstraße Richtung Potsdamer Platz in Aussicht genommen.

Die bereits realisierten Planfeststellungsbeschlüsse entsprechen dem erarbeiteten Verkehrskonzept für die Neuordnung des Bereiches um den Alexanderplatz.

Entschieden ist auch der Weiterbau der U-Bahn-Linie 5 vom Alexanderplatz über Berliner Rathaus, Unter den Linden bis zum Lehrter Bahnhof. Langfristig ist die Weiterführung bis Jungfernheide beziehungsweise Flughafen Tegel beabsichtigt. Langfristig ist auch der Bau der U-Bahn-Linie 3 nach Weißensee beziehungsweise über Potsdamer Platz bis Wittenbergplatz/Uhlandstraße vorgesehen. Für diese Linie sind bereits Tunnel und Bahnsteigseiten beim Bau der U-Bahn-Linie 5 mit berücksichtigt worden. Nördlich und südlich der Straße Alexanderplatz existieren Schildempfangskammern für den Weiterbau. Beide entsprechen nicht mehr den heutigen technischen Vorschriften und müssen abgerissen werden, bevor Gebäude darüber errichtet werden könnten. Nach dem Flächennutzungsplan soll im Zuge der Mollstraße für eine weitere U-Bahn-Linie (U 11) mit Kreuzungsbahnhof zur U 3 die Trasse Lehrter Bahnhof – Marzahn freigehalten werden.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Verkehrserschließung waren die verkehrlichen Vorgaben für den Zentralen Bereich Berlins (Senatsbeschluss vom 18. Dezember 1991) zu beachten. Verkehrspolitisches Ziel des Landes Berlin ist die weitgehende Freihaltung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr. Dieser soll über einen Ring, den sogenannten Kleinen Hundekopf, geführt werden. Bei einer Orientierung an einem Modal-Split von 80 : 20 (ÖPNV/MIV) ist davon auszugehen, dass die Belastung im Straßennetz (MIV) in geringem Umfang steigt, während der ÖPNV einen starken Zuwachs verzeichnen wird. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich:

- ein ÖPNV-Angebot mit hoher Qualität und Dichte,
- eine Orientierung der Straßenplanung am notwendigen Kfz-Verkehr (Wirtschaftsverkehr und nicht auf den ÖPNV verlagerbare Quell- und Zielverkehre),
- ein Parkraumbewirtschaftungsprogramm mit Bevorzugung von Anwohnern, Mobilitätsbehinderten und Wirtschaftsverkehr und
- die Verringerung von Teilen des Kraftfahrzeugverkehrs durch ein System von Park-and-ride-Plätzen.

Das auf Basis dieses Senatsbeschlusses konkretisierte Straßenkonzept für die City-Ost vom November 1992 trifft konkrete Aussagen zur künftigen Gestaltung des Verkehrsnetzes. Diese Vorgaben waren ebenfalls bei der Entwicklung der Festsetzungen zu berücksichtigen. Für die Erreichbarkeit des Alexanderplatzes sind alle öffentlichen Verkehrsmittel von großer Bedeutung und wurden entsprechend im Verkehrskonzept berücksichtigt.

Ausgangspunkt für die Konzeption des Straßennetzes im Bebauungsplan ist der

städtebauliche Entwurf des Büros Kollhoff/Timmermann. Dieser sieht die Beibehaltung des annähernd orthogonalen Straßenrasters vor, das teilweise Umgestaltung der bestehenden Hauptverkehrsstraßen und den Bau neuer Erschließungsstraßen erfordert. Entsprechend den Vorgaben der Jury wurden alle Erschließungsstraßen im Bereich der Baublöcke A an den Alexanderplatz herangeführt. Ein Großteil der gegenwärtig als öffentliche Parkplätze genutzten Flächen wurde zur Schaffung von erlebbaren Straßenräumen als Baugebiet ausgewiesen. Die Hauptverkehrsstraßen sollen mit jeweils vier Baumreihen, Nebenstraßen als Alleen bepflanzt werden. Die unter den Kreuzungsbereichen der Straße Alexanderplatz mit der Karl-Liebknecht-Straße beziehungsweise der Otto-Braun-Straße gelegenen Fußgängertunnel, mit Ausnahme der Verbindung vom Alexanderplatz zum ehemaligen Haus des Lehrers, sollen (jedoch nicht als Gegenstand der Festsetzung) entfallen.

Bei der Abwägung der Straßenbreiten wurden über die genannten Unterlagen hinaus die verkehrsplanerischen Vorgaben der zuständigen Senatsverwaltung zum städtebaulichen Wettbewerb Alexanderplatz, die Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr, der stadtgestalterische Fachbeitrag zum Planungsverfahren der Straßenbahn-Neubaustrecke, das Gutachten zur Gestaltung des Alexanderplatzes (Büro Kollhoff/Timmermann) und ein Gestaltungsgutachten zur Landsberger Allee berücksichtigt.

Der angestrebte Modal-Split (Verhältnis des öffentlichen Personennahverkehrs zum motorisierten Individualverkehr) korrespondiert mit der Straßenraumgestaltung und ist nach den Ergebnissen einer Verkehrsstudie erreichbar, wenn

- die Nutzungsintensität gegenüber dem untersuchten Ansatz nicht zu Gunsten einer stärkeren Verkehrsnachfrage verändert werden,
- die geplante Verlängerung von Straßenbahn-Linien gesichert ist,
- die Parkraumbewirtschaftung auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt wird und im engeren Bereich des Alexanderplatzes eine Reduktion des Kfz-Anteils auf 10 % erfolgt.

Technische Infrastruktur

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen unterhalb der heutigen Straßenverkehrsflächen. Verschiedene Hauptleitungen verlaufen von der Alexanderstraße in das Plangebiet. Die vom Heizkraftwerk Mitte kommenden Hauptfernwärmeleitungen sind auf Höhe der Voltairestraße nach Westen verschwenkt worden, folgen von dort der Littenstraße und der Gontardstraße und unterqueren das Plangebiet im Verlauf der Karl-Liebknecht-Straße mit Abzweigen in die Keibel- beziehungsweise Wadzeckstraße. Von der Keibelstraße aus besteht ein lokales Fernkältenetz mit Anschlussleitungen unter der Wadzeck- und Keibelstraße. Es gibt eine insgesamt ausreichende Versorgungskapazität der Energieträger.

Die Entwässerung der Plangebiete erfolgt hauptsächlich durch die zum Radialsystem V gehörenden Hauptmischwasserkanäle im Zuge der Wadzeckstraße und der Otto-Braun-Straße zur Alexanderstraße. Ein Hauptregenüberlaufkanal verläuft unter den Parkplatzflächen neben der Alexanderstraße zur Spree.

Während insbesondere die Grundstruktur der vor rund 100 Jahren erstellten Abwasserkanalisation für den Umbau des Alexanderplatzes in den 70er Jahren weiterverwendet wurde und nur unumgängliche Anpassungen erfolgten, musste der Großteil des übrigen unterirdischen Leitungsnetzes in dieser Zeit ersetzt werden. Trotz der Umgestaltung der Straßenräume existieren noch einige dem historischen Straßenverlauf folgende Leitungsverbindungen sowie im Erdboden verbliebene stillgelegte Leitungen.

Diese werden planungsrechtlich nicht gesichert, da davon ausgegangen wird, dass langfristig eine Anpassung an die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet. Alternativ ist eine Integration in die Untergeschosse künftiger Gebäude in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben denkbar. Diese Umverlegung von Leitungen wird in der Regel im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen oder der Erneuerung alter

Leitungen stattfinden. Sofern erforderlich, wird auf zu berücksichtigende Leitungen in Kaufverträgen hingewiesen. Die zukünftigen Straßenräume sind im Grundsatz ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Leitungen aufzunehmen.

Nach Aussage der zuständigen Versorgungsunternehmen sind die bestehenden technischen Anlagen und Netzkapazitäten für die durch den Bebauungsplan I-B 4 a ermöglichte Bebauung grundsätzlich ausreichend. In Zusammenhang mit ohnehin notwendigen Leitungsumverlegungen prüfen die Versorgungsunternehmen generell die Notwendigkeit von Netzverstärkungen und werden diese – sofern notwendig – vornehmen.

Auch für weitere Standorte der technischen Infrastruktur besteht kein Erfordernis innerhalb des Geltungsbereiches. Unabhängig davon hält sich das zuständige Stromversorgungsunternehmen die Option offen, auf dem außerhalb des Geltungsbereiches in der Voltairestraße gelegenen Standort eines Umspannwerkes eine weitere Anlage zur Versorgung des Alexanderplatzes zu errichten.

3. Planungsvorgeschichte

Um den Bereich des Alexanderplatzes - als Hauptverkehrsknoten der Stadt - neu zu ordnen sowie die angrenzenden Gebiete einzugliedern, hat das Land Berlin unter Einbeziehung einer Reihe von Investoren mit der Auslobung eines beschränkten, zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerbes im Januar 1993 begonnen. Diese Kombination privater und öffentlicher Auslober stand für die mit dem Wettbewerb verbundene Absicht, die Ergebnisse unmittelbar nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses für die damalige Nachfrage unter der Prämisse bauplanungsrechtlich umzusetzen, sofern die Abwägung des Planungsverfahrens ebenfalls zu entsprechenden Festsetzungen führt.

Das Preisgericht wählte im April 1993 fünf Teilnehmer für die zweite Stufe aus. Es empfahl für die weitere Bearbeitung das Wettbewerbsgebiet der ersten Stufe mit Ausnahme des Bereiches zwischen Alexanderstraße, Jannowitzbrücke, Stadtbahn-Viadukt und Grunerstraße zu Grunde zu legen. Für diesen Bereich wurde auf Grund seines Wettbewerbsbeitrages das Büro Nettbaum und Partner mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt.

Die Teilnehmer der 2. Wettbewerbsstufe hatten bei der Konkretisierung der Entwürfe folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Orientierung der Größe des Platzes an der der Weimarer Zeit,
- Schaffung eines Rund-um-die-Uhr belebten Platzes,
- Bebauung im westlichen Platzbereich vor dem Warenhaus,
- Einhaltung der in der Ausschreibung vorgegebenen Straßenquerschnitte,
- Berücksichtigung von Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie der Straßenbahn über den Alexanderplatz,
- Prüfung einer Tiefgarage unter der Straße Alexanderplatz, deren Erschließung seitlich des Straßenraumes erfolgen soll (keine Zu- und Ausfahrten in Straßenmitte).

Besonderen Wert legte das Preisgericht auf die Entwicklung von Baustufen für das Planungsareal, da die Realisierung der vorgelegten Entwürfe das Endprodukt eines langfristigen Wachstums sein wird.

Bezüglich des später prämierten Entwurfes des Büros Kollhoff/Timmermann wurden

- die gestalterische Einheit der Hochhaus-Struktur,
- das Hochhaus südlich der S-Bahn,
- die Verdrängung der Wohnnutzung in die oberen Geschosse,
- die hart und städtisch formulierten Freiflächen,
- die fehlende Durchwegung der Keibelstraße zum Alexanderplatz

kritisch gesehen und

- die Freiheit, die den einzelnen Bauherren eine individuelle Gestaltung ermöglicht,
- die Beibehaltung der vorhandenen Struktur der Straßen und Blockbereiche,
- die Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz,
- die Öffnung der Kleinen Alexanderstraße und der Übergang zur Spandauer Vorstadt

begrüßt.

Nach Abschluss der ersten Stufe wurden die Ergebnisse öffentlich ausgestellt und im Rahmen des Stadtforums erörtert. Darauf aufbauend wurde die zweite Stufe des Wettbewerbes durchgeführt. Das Preisgericht des städtebaulichen Ideenwettbewerbes "Alexanderplatz" verabschiedete in der Jurysitzung vom 17. September 1993 die Empfehlung, den "Entwurf von Hans Kollhoff ... zur Grundlage der anstehenden Bebauungsplanung" zu machen.

Es empfahl für die weitere Bearbeitung,

- bei der Gestaltung der Hochhäuser großen Wert auf die architektonische Vielfalt zu legen und eine Maximierung der Geschossfläche dem Gestaltungsprinzip unterzuordnen,
- die Höhe der beiden Türme an der Alexanderstraße und der Rathausstraße kritisch zu überprüfen und den vorgeschlagenen Abschluss der Karl-Marx-Allee zu überarbeiten, insbesondere die Stellung des Hochhauses,
- die Platzgestaltung zu überarbeiten,
- keine größeren kommerziellen Basementnutzungen vorzusehen,
- die Breite der verlängerten Karl-Marx-Allee zu überprüfen,
- die Stellplatzzahl auf 7.000 zu reduzieren,

- die in Straßenmitte gelegene Zufahrt zur Tiefgarage in Seitenlage zu bringen und den Knotenpunkt Mollstraße zu überarbeiten.

Nach Abschluss der zweiten Wettbewerbsstufe wurden die Ergebnisse im Oktober 1993 öffentlich ausgestellt.

Im Anschluss an die Ausstellung und öffentliche Diskussion überarbeitete das Büro Kollhoff/Timmermann den Entwurf nach intensiven Erörterungen mit den beteiligten Fachverwaltungen. Das Quartier westlich der Karl-Liebke-Straße und südlich der Memhardstraße wurde wegen des hohen Wohnanteils, der Bereich östlich der Otto-Braun-Straße wegen des städtebaulichen Überarbeitungsbedarfes nicht in den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes I-B 4 aufgenommen. In den Plangebietten wurde insbesondere:

- die Geschossfläche von 1,43 auf 1,25 Mio. m² verringert,
- die Geschossfläche für Wohnen von 278.000 auf 316.000 m² erhöht,
- die bestehende Wohnnutzung entlang der Mollstraße erhalten und
- das Hochhaus südlich der Stadtbahn entsprechend der Empfehlung der Jury nicht weiter verfolgt.

Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und des darauf basierenden Senatsbeschlusses vom 07. Juni 1994 zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Alexanderplatzes erfordert eine grundlegende Neuordnung im gesamten Wettbewerbsgebiet.

Das wichtigste Ziel des städtebaulichen Konzeptes besteht darin, das Netz der Stadt wieder an den Platz heranzuführen, und dies unter weitgehender Anknüpfung an das alte Straßenraster und seine Blockstrukturen. Der Alexanderplatz selbst wird freigehalten für Fußgänger. Die eigentliche Platzrandbebauung orientiert sich am Maßstab der von Peter Behrens errichteten Gebäude, die um den Platz herumgeführt werden. Erst in der zweiten Reihe, am Straßenring, der sich u-förmig um die Platzbebauung legt, schießen die Blöcke turmartig bis auf 150 m Höhe empor. Der horizontalen Bewegung der Fassaden rund um den neuen Alexanderplatz soll so eine vertikale Betonung gegenübergestellt werden, die den öffentlichen Raum, den freigehaltenen Alexanderplatz, nachzeichnet.

Folgende Aspekte und Ziele sind dabei im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Realisierung einer Blockbebauung und eindeutige Fassung der öffentlichen Räume,
- Rückbau der öffentlichen Straßenräume,
- Zulässigkeit von Staffelgeschossen oberhalb der Traufhöhe von 30,5 m,
- Anordnung eines äußeren und inneren Ringes von zehn Turm-Hochhäusern mit einer einheitlichen Gebäudehöhe von ca. 150 m um den Platzbereich,

- Sicherung eines Wohnanteils von 30 %,
- publikumswirksame Nutzungen im Sockelbereich,
- Nachweis der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen,
- Festsetzung der Zahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes,
 - Präzisierung der Planung für eine Tiefgarage unter der Straße Alexanderplatz (verlängerte Karl-Marx-Allee),
 - Richtwerte für Geschossflächen für die einzelnen Nutzungsbereiche,
 - Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung,
- Erstellung eines Gutachtens zur Art und Weise der Bodenordnung und "Abschöpfung" der zu erwartenden Bodenwertsteigerung für die Finanzierung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen und Erschließungsanlagen.

Dies umfasst sowohl Veränderungen der öffentlichen Räume als auch Abrisse und Umgestaltungen von Gebäuden.

4. Erforderlichkeit

Die im unbeplanten Innenbereich hier anzuwendende Beurteilung der zulässigen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) war - bezogen auf den gesamten Neuordnungsbereich - nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, so dass zur Umsetzung des oben genannten Senatsbeschlusses die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich war.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen zur Errichtung der baulichen Anlagen im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche und sichert zugleich neben den Flächen für öffentliche Parkanlagen die Straßenverkehrsflächen, die im erheblichen Umfang neu strukturiert werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen die sich an der Lagegunst einer der verkehrlich besterschlossenen Plätze Berlins ergebenden Vorteile hinsichtlich der Nutzungsintensität der Flächen sowie die vielfältigen Funktionsbeziehungen. Auch den gestalterischen Anforderungen der tangierenden zum Teil denkmalgeschützten Bauten, wie den S-Bahnhof Alexanderplatz, dem im Umgebungsbereich mit städtebaulicher Dominanz wirkenden Fernsehturm sowie den im Geltungsbereich befindlichen denkmalgeschützten baulichen Anlagen war dabei Rechnung zu tragen.

Für die Grundstücke Keibelstraße 6 (Bebauungsplanbereich A 6) und Alexanderplatz 9 (Bebauungsplanbereich D 7) konnten Vorbescheidsanträge - nach Prüfungen im Einzelfall - auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch positiv beschieden werden. Für einen weiteren Vorbescheidsantrag auf dem Grundstück Otto-Braun-Straße 27 - 37 (Bebauungsplanbereich A 7) steht die Entscheidung noch aus. Die Vorbescheidsanträge stehen den beabsichtigten Festsetzungen nicht entgegen.

5. Berücksichtigung planerischer Fachbeiträge

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der über die bereits genannte Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch hinaus in Teilbereichen ein "Mehr" an Baurecht schafft, werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Baugesetzbuch vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes deshalb vorbereitet, weil die nunmehr zulässige Bebauung teilweise über die nach § 34 BauGB zulässige Nutzung hinausgeht oder in Teilbereichen auch neue Zulässigkeiten begründet.

Planbegleitend wurden zur Ermittlung des Umfangs der Eingriffe Gutachten in Auftrag gegeben, in denen die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

- Geologie, Boden, Altlasten,
- Bodenwasser, Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserversickerung,
- Klima,
- Arten und Biotop und
- Landschaftsbild, Erholung

untersucht wurden.

Auf die einzelnen Fachbeiträge bezogen, ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Geologie, Boden, Altlasten

Der Alexanderplatz liegt im Berliner Urstromtal, einem der Hauptabflusswege der Schmelzwässer der Weichsel-Eiszeit. Unter den weitgehend ebenen Plangebieten (Geländehöhe 36,2 - 38,1 m über NN) befinden sich Geländeauffüllungen aus unterschiedlichen Epochen. Die ältesten Auffüllschichten stammen aus der Zeit der Verfüllung des Festungsgrabens. Generalisierte Aussagen zur Mächtigkeit dieser Schicht sind nicht möglich. Unterhalb der Aufschüttungsschicht beziehungsweise der Bauwerke befinden sich bis zu 45 m unter Gelände pleistozäne Sande, die teilweise von Grundmoränen durchbrochen sind.

Dieser Boden setzt sich bis zu einer Tiefe von ca. 5 m aus Kultur- und Trümmerschutt zusammen. Unterhalb des Aufschüttungshorizonts liegen pleistozäne Talsande vor.

Bei Umsetzung der Planung unter Einbeziehung der unterirdischen beabsichtigten Bebauungen unterhalb von Grünflächen (Teil der Stellplatzanlage unter der Planstraße 1, in Aussicht genommene U 3, unterbaute und überbaute Hofbegrünungen einzelner Blöcke) als versiegelte Flächenanteile ergibt sich ein zukünftiger Versiegelungsgrad von 93 %. Dieser Wert entspricht dem heutigen Versiegelungsgrad von ebenfalls 93 %, so dass im Vergleich zwischen Bestand und Planung von einer unveränderten Situ-

ation auszugehen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a ist eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 9731) im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie registriert. Auf der Fläche der Parkplätze an der Otto-Braun-Straße 25/31 befand sich ein Rüstungsbetrieb, der Zünder und Zündschrauben produzierte. Auf Grund der Art der historischen Nutzung ist zu erwarten, dass sich im Boden keine Schadstoffe befinden.

Jedoch ist mit Fundamentresten insbesondere im Bereich der als Parkplatz genutzten Flächen an der Otto-Braun-Straße und der Alexanderstraße und in der Keibelstraße zu rechnen.

Im Rahmen des oben genannten Fachbeitrages ist für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine historische Recherche durchgeführt worden. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Den beabsichtigten Nutzungen steht demzufolge nichts entgegen.

Der Versiegelungsgrad bleibt auf unverändert hohem Niveau (93 %). Der Beräumung von Trümmerschutt steht die Entnahme von natürlichen Talsanden in etwa gleicher Größenordnung gegenüber.

Insgesamt ergibt sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umweltentlastungen und Umweltbelastungen.

- Bodenwasser, Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserversickerung

Die mächtigen Tal- und Schmelzwassersande im Plangebiet stellen einen gut durchlässigen Grundwasserleiter mit geringer Fließgeschwindigkeit dar. Die Grundwasserhöhe im Bereich des Alexanderplatzes liegt bei etwa 31,3 - 31,5 m über NN, das heißt, der Flurabstand liegt bei etwa 5 m. Der seit 1989 erfolgte Anstieg des Grundwasserspiegels hat im Bereich des Alexanderplatzes nur geringe Auswirkungen. Die einzige Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes findet durch das Hotel Forum statt, das zu Kühlungs Zwecken Grundwasser entnimmt.

Die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben auf das Grundwasser erfolgt in einem gesonderten Genehmigungsvorhaben nach dem Berliner Wassergesetz.

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades ist auch künftig von einem hohen

Oberflächenwasserabfluss auszugehen. Daher wurde im Gutachten eine weitgehende Dachbegrünung empfohlen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurde.

Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers wird auf Grund des hohen Flächenanteils an Dachbegrünung um 12 % reduziert; infolgedessen wird die Kanalisation entlastet und es entstehen geringere Schmutzfrachten bei Starkregen.

Die Dachbegrünung führt durch erhöhte Verdunstung zu kleinklimatischen Verbesserungen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Mengen der Grundwasserver-

sickerung und damit Grundwasseranreicherung im Vergleich von Bestand und Planung um ca. 2 % geringfügig verbessert wird und bezüglich der Oberflächenwasserabflussverhältnisse mit einer Verbesserung durch die abflussmindernde Wirkung der Dachbegrünung zu rechnen ist.

- Klima

Der Alexanderplatz weist in der bestehenden Situation eine hohe bioklimatische und lufthygienische Belastung auf. Zwischen 1991 und 1993 beobachtete die Wetterstation am Fernsehturm, deren Daten zur Beschreibung der Klimasituation am Alexanderplatz ausgewertet wurden, in den Sommermonaten in 38 % der Zeit großräumig bedingte problematische Wetterlagen.

Die Lufttemperatur im Plangebiet liegt im Monatsmittel über den Werten am Stadtrand beziehungsweise im Umland. Die durchschnittlichen nächtlichen Temperaturminima liegen 2 bis 3° C höher. Bei besonderen Wetterlagen wurden auch Differenzen von bis zu 10° C gemessen. Die durchschnittlichen täglichen Temperaturmaxima liegen 0,6 bis 1,6° C über denen des Umlandes. Damit ist das Plangebiet Teil des wärmsten Bereiches im Stadtgebiet. Insbesondere bei strahlungsintensiven, austauscharmen Wetterlagen kommt es in den Abend- und Nachtstunden kaum zu einer Abkühlung. Dieses kann zu einer Beeinträchtigung des Wohlbefindens führen.

Neben der Lufttemperatur sind der Niederschlag und die Luftfeuchte wichtige Klimaelemente. Beide liegen in der Mitte Berlins unter den Werten des Umlandes der Stadt. Auf Grund der starken Versiegelung und dem daraus resultierenden Abfließen der Niederschläge beziehungsweise der geringen Speicherung kommt es in Verbindung mit der höheren Lufttemperatur zu einer relativ geringen Luftfeuchtigkeit.

Für die Windverhältnisse liegen keine Daten aus dem Plangebiet und dem Umfeld vor. In Berlin treten am häufigsten Winde aus südwestlichen bis nordwestlichen (45 %) und östlichen bis südöstlichen (20 %) Richtungen auf.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich klimaökologische Ausgleichsräume (Kaltluftentstehungsgebiete). Lediglich die Friedhofsfläche nördlich der Mollstraße hat positiven Einfluss auf das Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches gehen derzeit ausschließlich von den Bäumen positive klimatische Wirkungen aus.

Die Verschattung im Bereich der Mollstraße ist bereits im Bestand hoch. Durch die Hochhäuser der Planstraße 1 wird dieser Bereich nur gering beeinflusst. Die Blöcke südlich der Wadzeckstraße sind jedoch deutlich stärker verschattet, so dass auch im Sommer die untersten Geschosse kaum direktes Sonnenlicht erhalten. Infolge der engen Bebauung ist in den Mittags- und Abendstunden in den Wohnblöcken an der Mollstraße mit hohem thermischen Diskomfort zu rechnen. Das bedeutet, dass es auf Grund extremer bioklimatischer Umweltbedingungen zu einer Beeinträchtigung des Wohlbefindens an diesen Orten kommen kann. Die künftige thermische Belastung

unterscheidet sich damit allerdings nicht von der gegenwärtigen Situation. Im Bereich zwischen Wadzeckstraße und Planstraße 1 verbessert sich die thermische Belastung auf Grund der geringeren Sonneneinstrahlung gegenüber der bestehenden Situation.

Der Alexanderplatz (Bereich D) weist durch die Anordnung der Hochhaus-Türme an der Planstraße 1 im Grundsatz keine Windkomfortprobleme auf. Es muss allerdings im Eingangsbereich der Passage zwischen den Blöcken D 1 und D 7, der Front des Blockes D 1 an der Planstraße 1 sowie zwischen dem Block D 4 und dem Alexanderhaus mit eingeschränktem Windkomfort gerechnet werden. Die Luftschadstoffbelastung liegt insgesamt auf einem mittleren Niveau.

Durch die starke Besonnung des Platzes kommt es im Sommer zu einer hohen thermischen Belastung. Die Planstraße 1 ist hingegen geringer belastet als im gegenwärtigen Zustand.

Der Windkomfort im Bereich E ist gut. Auf Grund der geringen bodennahen Windgeschwindigkeit kommt es zu hohen Schadstoffkonzentrationen mit lokalen Richtwertüberschreitungen. Die thermische Belastung im Sommer auf Grund der Aufheizung des Straßenraumes ist hoch.

In der Planstraße 1, der Mollstraße und der Karl-Liebknecht-Straße kommt es lokal zu Überschreitungen der Richtwerte für Benzol und Dieselruß. Die Durchlüftungsverhältnisse der Otto-Braun-Straße, die auf Grund der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen beidseitigen Bebauung eine Straßenschlucht darstellt, werden gegenüber dem Ist-Zustand verschlechtert. Es kommt zu Richt- und Grenzwertüberschreitungen im Bereich der Tunnelportale. In der Planstraße 4 tritt lokal eine Überschreitung der NO₂-Werte auf.

Den Vorbehalten der Gutachter zur Veränderung der Straßenquerschnitte beziehungsweise der Gebäudehöhen kann nicht gefolgt werden, da hiermit ein gravierender Eingriff in das städtebauliche Konzept bis hin zur Aufgabe desselben verbunden wäre. Entlang der Mollstraße werden - wie empfohlen - Festsetzungen zur baulichen Schließung vorgenommen. Die Vorschläge zur Ableitung der Luftschadstoffe aus dem Straßentunnel über ein Lüftungsbauwerk wurden der zuständigen Behörde zur Prüfung zugeleitet. Ein Erfordernis zur Errichtung von baulichen Anlagen wurde nicht gesehen.

Im Gutachten wird empfohlen, Wohnungen nach Möglichkeit nicht zu den Hauptverkehrsstraßen hin zu orientieren, oder zumindest mechanische Lüftungssysteme vorzusehen.

Zudem sollte innerhalb der bebauten Bereiche ein ausgewogenes Nebeneinander von Besonnung und Beschattung herrschen. Insbesondere die Wohnbebauung sollte möglichst wenig von anderen Gebäuden verschattet werden. Dieses könnte durch eine Reduktion der Gebäudehöhen erreicht werden. Zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse unter Beibehaltung der geplanten Bebauung wird empfohlen, die Fassaden der Bauten möglichst hell und transparent zu gestalten.

Den Empfehlungen folgend enthält der Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zur Gestaltung von Wohnungsgrundrissen. Dabei ist eine Mindestzahl von Aufenthaltsräumen an einer von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite anzuordnen. Den Ansprüchen an eine ausreichende Belichtung wird dadurch Rechnung getragen, dass vor Wohnungen ein Mindestabstand eingehalten werden muss, der $\frac{1}{2} H$ im Sinne der Bauordnung entspricht, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Plangebiet sind keine größeren Parkanlagen oder andere begrünte Flächen vorgesehen. Daher kommt der Dach- und Fassadenbegrünung, der Begrünung der

Blockinnenbereiche und anderen Begrünungsmaßnahmen - nach Auffassung der Gutachter - eine außerordentlich wichtige Bedeutung zu. Hierdurch können die Oberflächentemperaturen gesenkt und lokal die relative Luftfeuchte erhöht werden. Im Bereich des Alexanderplatzes wird eine Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen empfohlen. Baumpflanzungen in Haupt- und Nebenstraßen sind grundsätzlich klimatisch sinnvoll. Allerdings ist bei der Bepflanzung der Otto-Braun- und Karl-Liebnecht-Straße darauf zu achten, dass die in diesen Bereichen bereits reduzierte Durchlüftung nicht noch weiter verschlechtert wird. Günstig wären daher Bäume mit einer nicht zu breiten Krone.

Für den Block E 1 wird empfohlen, die zur Alexanderstraße geöffneten Höfe zum Straßenraum hin abzuschotten, zum Beispiel mit entsprechender Bepflanzung.

Zur Verbesserung des Windkomforts den Bereich der Blöcke D 1 und D 4 betreffend, könnten grundsätzlich die Reduzierung der Bauhöhen, die Staffelung der Gebäudehöhen und die Änderung der Baukörperaußenflächen (zum Beispiel Abrundung von Gebäudekanten) genutzt werden. Lokal könnte eine Minderung von Turbulenz-, Düsen- und Eckeffekten durch intensive Begrünung, Vordächer oder Arkadierung erzielt werden.

Zur Verringerung der in den Zugangsbereichen der geplanten Passage zwischen den Blöcken D 1, D 2 und D 7 auftretenden erhöhten Windgeschwindigkeiten wurden entweder Maßnahmen an den entsprechenden Gebäuden (Gliederung der Gebäudefassaden) oder Windschutzmaßnahmen (zum Beispiel Windschutzzäune) empfohlen. Eine Reduzierung der Strömung innerhalb der Passage könnte durch Strömungshindernisse erreicht werden.

Den Empfehlungen der Gutachter, Festsetzungen zur Fassadengestaltung aufzunehmen, wurde nicht entsprochen, weil die Vorschläge zur Verbesserung des Windkomforts auf der Grundlage der Ausweisungen umgesetzt werden können. Ergänzend werden an den von den Gutachtern genannten Gebäuden Vordächer zugelassen.

Den Vorschlägen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Anpflanzung von Bäumen wird so weit als möglich gefolgt.

Die Planung für den Block E 1 wurde modifiziert, so dass nunmehr eine geschlossene Fassade entlang der Alexanderstraße ermöglicht wird.

Insgesamt ergeben sich leichte teilräumliche Entlastungen bei Wind- und thermischen Komfort. Bei Durchlüftungs- und Besonnungsverhältnissen kann es teilräumlich zu höheren Belastungen kommen, die jedoch durch klimatisch wirksame Planungsänderungen (Festsetzung von Baumpflanzungen, Begrünungsmaßnahmen und Grünflächen) gemindert werden.

Als Ergebnis für die Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima lässt sich feststellen, dass insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bestand und Planung zu erwarten ist, wobei örtlich kleinklimatische Verbesserungen prognostiziert werden.

- Arten und Biotope

Im Rahmen des Fachbeitrages Biotop und Artenschutz wurden der Einzelbaumbestand, die Vegetationsstrukturen sowie der Brutvogel- und Fledermausbestand erfasst. Der größte Teil des Baumbestandes ist zwischen 15 und 30 Jahre alt. Vorwiegend kommen Winterlinde und Spitzahorn vor.

Bei der Erfassung der Flora wurden keine gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet aufgefunden. Auf angrenzenden Friedhöfen wachsen insgesamt fünf gefährdete beziehungsweise geschützte Arten.

70 % des Baumbestandes gehen im Plangebiet bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes verloren. Insgesamt betrifft das voraussichtlich 379 Bäume mit einem Gesamtstammumfang von rund 25.000 cm. Der überwiegende Teil ist nach der Baumschutzverordnung geschützt.

Lediglich im Bereich der von den Planungen nicht direkt tangierten Blöcke an der Mollstraße kann ein Großteil des Baumbestandes erhalten bleiben. Eine Abhängigkeit des Baumbestandes vom Grundwasser besteht nicht.

Im Gutachten wurde empfohlen, zum Erhalt von bestehenden Bäumen bei der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien sowie Gebäudefluchten Rücksicht auf den Bestand zu nehmen.

Um in der Planstraße 1 vier Reihen mit großkronigen Laubbäumen anpflanzen zu können, sollte eine möglichst durchgehende, nicht auf einzelne Baumscheiben beschränkte Substratdicke von mindestens 3 m gewährleistet sein. Dieses Maß ist erforderlich, um die Standsicherheit und die Wachstumsentwicklung zu gewährleisten. Geeignet für die Bepflanzung sind Flachwurzler und Herzwurzler.

Die Gutachter weisen darauf hin, dass bei der Beseitigung von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Ist dieses nicht möglich, ist eine Ausgleichsabgabe zu entrichten. Dies gilt unabhängig von

den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan sollten neue Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßen und auf privaten Grundstücken festgesetzt werden.

Die Vorschläge zum Erhalt von Bäumen wurden geprüft. Die genannten Bäume in der Otto-Braun-Straße befinden sich im öffentlichen Straßenland und haben einen hinreichenden Abstand von mindestens 3 m vom künftigen Gebäude. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern nicht zwingend die Entfernung dieser Bäume, auch wenn die Standorte nicht in die beispielhaft entwickelten Straßenquerschnitte passen. Der mögliche Erhalt dieser Bäume ist daher bei der Erstellung der Bauplanungsunterlagen für den Straßenumbau zu prüfen. Den Empfehlungen zur Veränderung der Straßenbegrenzungslinien wird nicht gefolgt. Um großkronige Laubbäume in der Planstraße 1 anpflanzen zu können, wird eine Unterbauung erst ab 3 m beziehungsweise 2 m unter Gehwegniveau zugelassen. Damit ist die notwendige Substratdicke vorhanden.

Die unterbaubaren und die ein- beziehungsweise zweigeschossig überbaubaren Hofflächen werden begrünt. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Für diese Flächen wird eine Substratstärke von mindestens 80 cm festgesetzt, um eine intensive Begrünung schaffen zu können. Alle nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind ohnehin gemäß § 8 Bauordnung für Berlin zu begrünen, der Bebauungsplan sieht darüber hinaus die Bepflanzung unterbaubarer Flächen vor. Durch die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche erfolgt eine Definition quantitativer Mindestanforderungen. Fassadenbegrünungen werden in angemessenem Umfang an geeigneter Stelle festgesetzt.

Bezüglich der Avifauna ergab die Untersuchung, dass nur häufige und verstädterte Arten als Brutvögel nachgewiesen werden konnten. Eine besondere avifaunistische Bedeutung kommt dem Brutvogel-Artenspektrum nicht zu.

Die Brutvogelarten im Plangebiet haben eine große Anpassungsbreite. Bei Veränderungen ihres Lebensraumes sind sie in der Lage, sich auf neue Niststandorte einzustellen. Sie sind außerdem an die Bedingungen im Innenstadtbereich (Lärm und Verkehr) angepasst. Negative Auswirkungen könnten die 150 m hohen Gebäude auf Zugvögel haben, die durch diese Landmarken von ihrer Route abgelenkt werden.

In den Plangebieten konnte auf Basis langjähriger Untersuchungen das Auftreten von fünf Fledermausarten - allesamt Arten der Roten Listen Berlins und Deutschlands - nachgewiesen werden. Der Alexanderplatz hat dabei vorwiegend Bedeutung als Durchzugsgebiet. Möglicherweise dienen die hohen Gebäude den Tieren als Landmarken. Lediglich die Breitflügel-Fledermaus ist in den Plangebieten ganzjährig anwesend, zwei weitere Arten konnten im weiteren Umfeld nachgewiesen werden.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes:

Der Verringerung der Biotopflächen ohne Bodenanschluss um 40 % steht - flächenbezogen - eine Erhöhung der Biotopfläche auf Grund der Dachbegrünung um 125 % gegenüber.

Trotz der Festsetzung von Baumpflanzungen verbleiben insbesondere ein deutliches Defizit nach Gegenüberstellung der Stammumfänge. Der Einschränkung des Lebensraumes für Fledermäuse durch Abriss von Bau- substanz steht der Attraktivitätssteigerung für Abendsegler und Zweifarbfledermaus durch die als Landmarken wirkenden Hochhäuser gegenüber.

Verbunden mit dem Defizit bei den Bäumen ist der Verlust an Lebensraumstrukturen für die Avifauna.

- Landschaftsbild, Erhaltung

Die Bewertung dieser Schutzgüter ist kaum oder nur schwer quantifizierbar.

Im Fall des Alexanderplatzes stellt sich zudem eine ganz eigene Situation dar. Mit dem Ergebnis der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs Alexanderplatz und dem nachfolgenden Senatsbeschluss liegen bereits Entscheidungen vor, die sich explizit mit originären Fragen des Orts- und Landschaftsbildes beschäftigt haben. Aufgrund der bereits erheblich überformten historischen Bezüge im Bestand wie auch wegen der massiven Überplanung des Bestandes durch den städtebaulichen Entwurf der damit verbundenen Problemfülle bringen diesbezügliche Bewertungen naturgemäß unterschiedliche Ergebnisse.

In erster Linie ergibt sich eher eine informelle Berücksichtigung.

In der Gesamtbetrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ist dieser Belang insofern nachrangig einzuordnen.

- Zusammenfassendes Ergebnis

Als Ergebnis der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft einschließlich der Bewertung aller untersuchter Schutzgüter sind abwägungsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Baugesetzbuch insbesondere durch den Verlust von verkehrsbegleitendem Grünbestand (unter anderem Straßenbäume) durch Verringerung der bestehenden Straßenbreiten zugunsten der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu erkennen. Der durch den Bebauungsplan I-B 4 a vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft hat voraussichtlich den Verlust von 379 Bäumen (Gesamtstammumfang von rund 25.000 cm) zur Folge.

Bezüglich des Baumverlustes wurden daher weitere Untersuchungen veranlasst.

Dem ermittelten Eingriff sind die im Bebauungsplan festgesetzten

Kompensationsmaßnahmen gegenüberzustellen, hier insbesondere die Neupflanzung von Bäumen.

Gemessen am Stammumfang kann im Geltungsbereich jedoch nur ein Anteil von 34 % ausgeglichen werden (was unter Abwägungsgesichtspunkten gem. § 1 Abs. 6 BauGB hingenommen werden kann).

Wiederum 76 % dieser Bäume werden künftig im öffentlichen Straßenland sowie im

Fußgängerbereich stehen. Nur ein vergleichsweise kleiner Teil befindet sich innerhalb der Grünflächen und der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen.

Bei der Abwägung findet Berücksichtigung, dass der Alexanderplatz entsprechend der gesamtstädtischen Planung stärker als Teil der City Ost in das öffentliche Bewusstsein gerückt werden soll. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend gemischte Bauflächen mit Einzelhandelskonzentration dar. Dies erfordert eine hohe Nutzungsintensität und Dichte, die durch die hervorragende Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr auch möglich ist. Auf Grund der planerisch gewollten und aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Ausnutzung der Grundstücke kann trotz der Festsetzungen von Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken der Eingriff in den Baumbestand nur begrenzt kompensiert werden.

Im Rahmen der Abwägung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insbesondere im Kontext der planerisch gewollten Veränderungen des Alexanderplatzes und seines Umfeldes gemäß des städtebaulichen Entwurfes entschieden worden, ca. 60 % des im Fachgutachten vorgeschlagenen Kompensationsumfanges im Rahmen nachfolgender Instrumente zu sichern, hier unter Berücksichtigung des § 1 a

Abs. 3 i.V.m. § 11 Baugesetzbuch.

Nach § 1 a Abs. 2 Satz 2 und 3 Baugesetzbuch kann der Ausgleich am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle erfolgen, und zwar durch Festsetzung, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die einen Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a sichern, wurden im Zusammenhang mit den Grundstückskaufverträgen städtebauliche Verträge geschlossen, die einen Ausgleich weiterer Kompensationsmaßnahmen, die für erforderlich gehalten wurden, außerhalb des Bebauungsplanbereiches gewährleisten. Der Ausgleich an anderer Stelle setzt voraus, dass er mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann durch die Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltung ausgegangen werden, zumal die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sich auf ergänzende Pflanzungen von Straßenbäumen erstrecken.

Hierbei handelt es sich nahezu vollständig um Pflanzungen auf landeseigenen Flächen (überwiegend Straßenverkehrsflächen) im näheren oder weiter angrenzenden Stadtraum. Nur ein geringer Anteil der Baumstandorte liegt auf Grundstücken der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), die jedoch ihre Flächen zur Bepflanzung verbindlich zur Verfügung stellt.

Besonderes Augenmerk wurde seitens des Plangebers auf einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich gelegt, der bei den identifizierten Flächen Berücksichtigung fand. Die Flächen umfassen im Einzelnen Straßenabschnitte und Teilflächen in folgenden angrenzenden Bezirken:

Prenzlauer Berg:

- Straße am Prenzlauer Berg,
- Prenzlauer Allee zwischen Saarbrücker Straße und Torstraße,
- Schönhauser Allee,
- Prenzlauer Allee zwischen S-Bahnbrücke und Ostseestraße,
- Danziger Straße,

Mitte:

- Karl-Marx-Allee zwischen Otto-Braun-Straße und Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain,
- Wohngebiet Schillingstraße (WBM-Flächen, wie bereits erwähnt),

Friedrichshain:

- Park an der Spree (Mühlenstraße).

Die Sicherung der Umsetzung der für erforderlich gehaltenen Kompensationsmaßnahmen wird durch interne Verwaltungsvereinbarungen gewährleistet.

Für die Blöcke A 6, A 12, D 1 - D 3, D 4, D 7, E 1 wurden zur Sicherung der Finanzierung beziehungsweise Refinanzierung der vorgesehenen Baumpflanzungen mit den Investoren bereits städtebauliche Verträge geschlossen. Für jene Blöcke, für die derzeit noch keine Investoren bekannt sind, werden die Regelungen zum Ausgleich im Rahmen der Kaufverträge gesichert. Der überwiegende Teil der Grundstücke steht in der Verfügungsgewalt des Landes. Das Land Berlin macht somit von den Regelungen nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 11 Baugesetzbuch Gebrauch, wodurch für den plangebietsexternen Ausgleich auf vom Land Berlin bereitgestellten Flächen keine weiteren Geltungsbereichsfestlegungen oder Zuordnungsfestsetzungen erforderlich werden, weil deren Regelungsgehalt von den entsprechenden Vertragsklauseln übernommen wird.

Zur Regelung des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs dienen daher im wesentlichen städtebauliche Verträge und Grundstückskaufverträge, die Geldzahlungen zwischen den Investoren und dem Land Berlin sowie zwischen den Investoren umfassen.

Zur Regelung des Ausgleichs außerhalb des Geltungsbereichs wird es erforderlich, dass die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen berechneten Geldbeträge zweckgebunden auf eigens hierfür eingerichtete Konten eingezahlt werden.

Um festzustellen, wo und mit welchem Anteil sich die jeweiligen Eingriffsverursacher rechtlich verbindlich an den Baumpflanzungen zu beteiligen haben, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine für alle Teilflächen (Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen) des Bebauungsplanes I-B 4 a differenzierte Betrachtung vorgenommen.

Bei der Frage der Zuordnung von Baumpflanzungen zu Eingriffsverursachern wurde nach dem Nachbarschaftsprinzip vorgegangen. Dies bedeutet, dass einem Baublock mit Eingriffsüberhang der unmittelbar angrenzende Straßenraum als erster Kompensationsschritt zugeordnet wird, wenn dort ein Potential für Baumpflanzungen besteht. In gegebenenfalls weiteren Schritten werden Anteile an weiteren Flächen mit Kompensationspotentialen zugeordnet.

Die künftigen Straßenverkehrsflächen, deren Umgestaltung Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, werden von diesem Zuordnungsprinzip innerhalb des Geltungsbereichs ausgenommen und sämtlich den plangebietsexternen Maßnahmen zugeordnet. Somit wird den privaten Eingriffsverursachern Vorrang zur Erbringung der möglichen Kompensationsschritte im Geltungsbereich eingeräumt, da davon auszugehen ist, dass das Land Berlin seinen Verpflichtungen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs auf Grund der internen Verwaltungsvereinbarungen nachkommen kann.

Da die Straßenverkehrsflächen (Land Berlin) auch Eingriffsflächen sind, wurde auch hier eine Ermittlung sowohl der Verlustbäume als auch der Ausgleichspflanzungen innerhalb der künftigen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Der Grundsatz, wonach die Einteilung von Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand von Festsetzungen ist, bleibt hiervon unberührt. Da bei einigen Flächen kein Eingriff, wohl aber Baumfestsetzungen vorliegen, handelt es sich hierbei um Ausgleichsflächen (zum Beispiel öffentliche Grünflächen aber auch der Alexanderplatz sowie einige Straßenverkehrsflächen). Diese Flächen stehen im Grundsatz privaten Eingriffsflächen zur Anrechnung von Ausgleichsbäumen zur Verfügung.

Die Änderung der Hauptverkehrsstraßen Grunerstraße (B 1), Otto-Braun-Straße (B 2), Karl-Liebknecht-Straße (B 2/5) und Alexanderplatz/Karl-Marx-Allee (B 1/5), die in Teilabschnitten als Bundesfernstraßen - in geschlossener Ortslage - eingestuft sind, sind planfeststellungspflichtige Vorhaben. Nach § 17 Abs. 3 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist es möglich, das Planfeststellungsverfahren durch ein Bebauungsplanverfahren zu ersetzen, das heißt die öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Planfeststellungsbehörde ist mit diesem Vorgehen

einverstanden; das Vorgehen deckt sich mit § 20 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 Berliner Straßengesetz vom 13. Juli 1999.

Die Anforderungen gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden im Bebauungsplanverfahren beachtet, weil § 17 UVPG ermöglicht, die gebotene Untersuchung auch gemäß § 1 a BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung der Bundesfernstraßen sich hier auf den Rückbau der Straßen innerhalb ihrer tatsächlichen Straßenverkehrsflächen beschränkt, ohne die verkehrliche Funktion der Straßen zu ändern.

Dem § 1 Abs. 1 FStrG wird mit den Festsetzungen nicht widersprochen. Der Verlust von Bäumen auf ehemaligen Straßenverkehrsflächen als Ergebnis des Eingriffs war daher auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen in die Abwägung einzustellen, denn die Änderung der Straßenverkehrsflächen erfolgte aus städtebaulichen Gründen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden des weiteren Untersuchungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung im Hinblick auf die Lärmbelastung, die Lufthygiene und die zu erwartenden Erschütterungen veranlasst.

Ausgehend vom städtebaulichen Entwurf ergibt sich für das Plangebiet eine wesentliche Erhöhung der Nutzungsintensität und damit des Quell- und Zielverkehrs.

- Lärm

Die vorhandene Lärmbelastung resultiert aus den Emissionen des Straßenverkehrs sowie des Schienenverkehrs auf dem Stadtbahn-Viadukt.

Die Lärmbelastung an den Hauptverkehrsstraßen in den Plangebieten liegt zwischen 60 und 80 dB (A) (Tageswerte). Die höchsten Lärmimmissionen wurden dabei an der Grunerstraße und der Mollstraße ermittelt. Die Gehwegbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen bieten auf Grund dieser Belastung keine Aufenthaltsqualität. Die niedrigsten Lärmimmissionen treten in Bereichen mit weit entfernt liegender Bebauung

(Alexanderstraße und Otto-Braun-Straße) auf. Der Alexanderplatz und das Nebenstraßennetz sind weniger durch Lärmimmissionen belastet. Für die Nachtwerte gilt entsprechendes auf niedrigerem Niveau (55 bis 70 dB (A)). Mit Ausnahme der Straße Alexanderplatz wurden in der Studie zur ökologischen Belastbarkeit der Innenstadt durch den Kfz-Verkehr alle Hauptverkehrsstraßen als sanierungsbedürftig hinsichtlich der Lärmbelastung eingestuft. Bereiche mit

gehörgegefährdenden Lärmimmissionen sind in den Plangebieten jedoch nicht vorhanden.

Die Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe sind gegenüber anderen Immissionen vernachlässigbar gering.

Die Ergebnisse der Berechnung der künftigen Lärmimmissionen zeigen, dass im Plangebiet auch zukünftig eine hohe Lärmbelastung vorhanden sein wird. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Teil erheblich überschritten. Hauptverursacher bleiben unverändert der Kfz-Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen und die auf dem Stadtbahn-Viadukt verkehrenden Züge. In den Anwohnerstraßen wird die Lärmbelastung nur gering sein. Die Lärmbelastung des Alexanderplatzes wird unverändert bleiben.

Dennoch ist eine Festsetzung zur Einhaltung der entsprechenden Luftschalldämm-Maße für Wohnungen und Büroräume mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Ergänzend wird es für erforderlich gehalten, dass Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen zu den lärmexponierten Seiten nur errichtet werden dürfen, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von der Straße abgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite liegen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich über eine Lüftungsmöglichkeit zu den belasteten Straßen verfügen, sind darüber hinaus mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Als stark lärmbelastet werden entgegen der Empfehlungen der Gutachter die Straßen angesehen, in denen ein Schalldämm-Maß von ≥ 45 dB erreicht oder überschritten wird. Eine Orientierung der Wohnungen in bestimmten Blöcken ausschließlich zum Innenhof kann auf Grund der eingeschränkten Belichtungsverhältnisse nicht erfolgen. Im Block D 1 ist Wohnnutzung ausschließlich im Hochhaus-Turm zulässig.

Schallschutzwände entlang des Stadtbahn-Viaduktes - wie im Gutachten empfohlen - sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Bei dieser möglichen Maßnahme ist die technische Machbarkeit ebenso zu berücksichtigen, wie Belange des Denkmalschutzes. Gegebenenfalls sind zur finanziellen Absicherung dieser Maßnahme vertragliche Regelungen zwischen den Investoren und der Deutschen Bahn AG erforderlich. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht.

Die ursprünglich vorgesehene Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Mollstraße (Block A 3), die in ihrem Bestand gesichert wird, und der

vorgesehenen Bebauung im Block A 4 wird durch die Erweiterung die vorgesehenen Blockrandbebauung im Block A 4 geschlossen, so dass der Verkehrslärm im Innenbereich deutlich gemindert wird.

Die durch die Anordnung der Zufahrten in den Nebenstraßen lokal steigende Lärmbelastung ist unter Betrachtung der Gesamtsituation hinnehmbar (Differenz 2,5 dB (A)).

Als ergänzende Maßnahme wird zur Schallminderung eine Begrünung der Fassaden der Innenhöfe festgesetzt.

- Lufthygiene

Für das Plangebiet einschließlich Umfeld liegen Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie zur Luftschadstoffbelastung aus dem Jahr 1995 vor. Als repräsentativ wurden die Werte der Messstation in der Parochialstraße herangezogen. Im Plangebiet werden für Schwefeldioxid (SO_x), Stickoxid (NO_x) und Staub für die Berliner Innenstadt typische Durchschnittswerte erreicht. Die Schadstoffwerte liegen deutlich unter den maßgeblichen Grenzwerten.

Für die Emissionssituation stehen Daten aus dem Emissionskataster 1989 sowie eine Einschätzung der Entwicklung für das Jahr 1996 zur Verfügung. Seit 1989 wurden die Emissionen durch Industrie, Kraftwerke und Hausbrand teilweise deutlich reduziert. Insgesamt kann von einer Reduktion von ca. 70 % bei SO_2 , 50 % bei Staub und 35 % bei NO_x (jeweils bezogen auf die Gesamtstadt) ausgegangen werden. Die Emissionen durch den Kraftverkehr sind annähernd unverändert geblieben. Reduktionen beim fahrzeugbezogenen Schadstoffausstoß wurden durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens kompensiert. Für organische Dämpfe und Gase werden im Plangebiet sehr hohe Werte erreicht, die vor allem durch den starken Kfz-Verkehr bedingt sind. Auch zu den hohen Stickoxidemissionen trägt der Kfz-Verkehr zu einem großen Teil bei.

In einer Modellrechnung, die die bestehende und zukünftige Bebauung und die zukünftige Verkehrsentwicklung berücksichtigt, wurden die Emissionswerte für NO_x , Dieselruß und Benzol ermittelt und mit den Konzentrationswerten gemäß der 23. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verglichen. Bei den NO_x -Emissionen ist in der Rosa-Luxemburg-Straße und in der Memhardstraße mit Überschreitungen des Konzentrationswertes zu rechnen. Die Jahresmittelwerte von Dieselruß und Benzol werden in der Rosa-Luxemburg-Straße, in der Memhardstraße sowie in der Karl-

Liebknecht-Straße und in der Otto-Braun-Straße der Modellrechnung zufolge die ab 1998 geltenden Konzentrationswerte der 23. BImSchV überschreiten.

Zur Verbesserung der Immissionssituation in den Hauptverkehrsstraßen ist davon auszugehen, dass bei einer Überschreitung der Richtwerte der 23. BImSchV verkehrslenkende Maßnahmen auf Basis des § 40 Abs. 2 des BImSchG ergriffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen die Gutachter, die Immissionssituation durch die Beibehaltung des größeren Straßenraumquerschnittes der Karl-Liebke-Straße und der Otto-Braun-Straße zu verbessern. Den gleichen Effekt einer Entschärfung des Straßenschluchtcharakters hätte ebenso eine Verringerung der Gebäudehöhen.

Den Vorstellungen der Gutachter konnte aus städtebaulichen Gründen - wie bereits dargelegt - nicht entsprochen werden, da das städtebauliche Konzept sonst nicht mehr umzusetzen wäre.

Im Hinblick auf die oben angegebenen Möglichkeiten könnten die genannten Belastungen auf ein zumutbares Maß gesenkt werden, so dass im Hinblick auf die genannte Problematik gleichwohl abwägungsgerecht an den städtebaulichen Zielen festgehalten werden kann.

- Erschütterungen

Im näheren Umfeld der bestehenden beziehungsweise geplanten Schienenverkehrswege ist jeweils mit Erschütterungen des Baugrundes zu rechnen. Durch die Schwingungen können direkt Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit angrenzender Gebäude sowie indirekt Belästigungen durch sekundären Luftschall auftreten. Die deutlichsten Belastungen treten im Umfeld der U-Bahn-Linie 2 auf. Die größten Probleme sind für Gebäude zu erwarten, die direkt oberhalb von U-Bahn-Tunneln errichtet werden.

Auf Grund der Abhängigkeit der tatsächlich auftretenden Belastungen von der Bauausführung von Hochbauten können derzeit nur die absehbaren Gefährdungen aufgezeigt werden und die möglichen Dämm-Maßnahmen benannt werden. Die gemessenen Erschütterungsemissionen werden in den Hochbaukörpern jeweils entsprechend der Bauausführung und der damit einhergehenden Resonanzfunktionen zu unterschiedlichen Auswirkungen führen. Es wird vom Gutachter mit Verstärkungsfaktoren auf Grund der Resonanzen um das 3- bis 8-fache gerechnet.

Die U-Bahnlinien U 2, U 5 und U 8, die den Geltungsbereich unterqueren, sind planfestgestellt.

Maßnahmen an den Bahnanlagen können daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auf Grund der plangegebenen Situationsgebundenheit hat der jeweilige Eigentümer die erforderlichen Schutzmaßnahmen bei einer Bebauung zu berücksichtigen.

Schwingungsmindernde Maßnahmen an den Schienenwegen bleiben privaten Vereinbarungen zwischen den Bauherren und den Betreibern der Bahnanlagen vorbehalten.

Der Bebauungsplan setzt erschütterungsdämmende Maßnahmen an den betroffenen Hochbauten fest. Da die größten Schwierigkeiten bei kraftschlüssigen Verbindungen zwischen Hochbauten und erschütterungsemitierenden Bahnanlagen zu erwarten sind, setzt der Bebauungsplan eine schwingungstechnische Entkopplung zwischen diesen Bauwerken fest. Dabei sind durch diese Maßnahmen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 und der VDI 2719 einzuhalten. Diese Vorgaben werden für ausreichend angesehen. Sie werden auf Grund ihrer Festsetzung im Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Festsetzungen zur schwingungstechnischen Entkopplung zwischen Hochbauten und Baugrund wurden gutachterlich für nicht erforderlich gehalten.

Baubedingte Erschütterungen können im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Sie werden nach Maßgabe technischer Regeln weitgehend zu vermeiden sein.

In weiteren Fachbeiträgen wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes, der ja für ein bereits dichtbesiedeltes Gebiet festgesetzt wird, auf die Menschen, Wohn- und Arbeitsbedingungen und Freiraumnutzung untersucht.

Im Plangebiet ist eine Mischung von Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel, kulturellen sowie sozialen Nutzungen und Wohnungen vorgesehen.

Die unterschiedliche Nutzungsmischung in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes erfordert eine differenzierte Betrachtung. Im Bereich A entlang der Mollstraße und im Bereich E 1 sind die höchsten Wohnanteile vorgesehen. Die Gutachter gehen davon aus, dass hier auch familiengerechte Wohnungen errichtet werden. Wohnungsbezogene Freiflächen können in den Blockinnenbereichen angeboten werden.

Die Realisierung der durch die Bauordnung geforderten wohnungsbezogenen Freiflächen ist möglich und gemäß der bestehenden Rechtslage umzusetzen. Weitere Spiel- und Sportangebote können auf den nicht überbaubaren privaten Baugrundstücksflächen realisiert werden.

Insgesamt ist die künftige Situation bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen, privaten Freiflächen und kulturellen Angeboten aber als problematisch einzustufen. Das Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen wird im Plangebiet auch in Zukunft nur gering sein. Eine Verbesserung auf diesem Gebiet war jedoch auch nicht das Planungsziel.

Konfliktträchtig sind die weiterhin Kfz-verkehrsgerechten Straßenquerschnitte sowie der mittelfristige Erhalt des Straßentunnels im Zuge der Otto-Braun-Straße.

Die Belange wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen im Kerngebiet sowohl die gewerblichen Nutzungen als auch Wohnnutzung, um eine attraktive und lebendige Nutzungsmischung zu sichern.

Auf Grund der unterschiedlichen städtebaulichen Struktur, insbesondere der Abstände der Gebäude zueinander und der Dimension der Innenhöfe, ergeben sich differenzierte Mindesthöhen, ab denen Wohnungen zulässig sind. Demzufolge variiert auch der zulässige Umfang der Wohnnutzung.

Zur Entwicklung eines vitalen Zentrums ist die Wohnbevölkerung von besonderer Bedeutung. Um die Aufenthaltsqualität des Bereiches um den Alexanderplatz zu gewährleisten, war es daher erforderlich, die Wohnnutzung im Bebauungsplan zu sichern.

Entsprechend der Bestandsaufnahme wurden auch die Auswirkungen in die Aspekte Stadtgrundriss, Stadtraum, Architektur und Kunst am Bau/Kunst im Stadtraum untersucht.

Abgesehen von einer Verkleinerung des Platzbereiches des Alexanderplatzes wird die durch die Hauptverkehrsstraßen geprägte Grundstruktur des Stadtgrundrisses nicht verändert. Durch die Beibehaltung des Verkehrskonzeptes der autogerechten Stadt aus den 60er Jahren bleiben auch die negativen Folgen, insbesondere die Beseitigung der historischen Struktur, erhalten. Innerhalb des Bereiches A wird dagegen eine eindeutige kleinteilige Stadtstruktur ermöglicht.

Im Stadtraum werden damit historisch wertvolle und weniger wertvolle Straßenräume gleichermaßen beseitigt. Als wesentlicher Eingriff in das Kulturgut Architektur wird von den Gutachtern die vollständige Neugestaltung des inneren Alexanderplatzes angesehen. Die im Bereich der Sichtachsen auf den Fernsehturm befindlichen Hochhaus-Standorte verändern den Stadtraum. Durch die vorgesehene Höhe von 150 m wird die Höhe des denkmalgeschützten Hauses des Lehrers und die Kongreßhalle überschritten.

Die Empfehlung der Gutachter zur "Ausweisung eines Denkmalbereiches" für den gesamten inneren Alexanderplatz wurde vom Landesdenkmalamt unterstützt. Die Frage des Umgangs mit der bestehenden Bausubstanz wurde jedoch bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entschieden. Mit Ausnahme der beiden Behrensbauten wurden alle übrigen Gebäude auf dem Alexanderplatz zur Disposition gestellt. Die darauffolgenden politischen Entscheidungen sind diesem Gedanken gefolgt. Dem Umgebungsschutz dieser Denkmale wird durch die Aufnahme ihrer Gebäudehöhen für die Blockrandbebauung und die abgetreppten Hochhaus-Türme Rechnung getragen. Eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Ziele wird nicht für erforderlich gehalten.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmale nach Landesrecht in einen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Berührt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a durch das Ensemble "Spandauer Vorstadt" westlich der Karl-Liebknecht-Straße.

Zu den Gesamtanlagen im Plangebiet zählen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes:

- Stadtbahn-Viadukt mit Brückenbauten und Bahnhof (der S- und Regionalbahnhof) verbunden mit
- U-Bahnhof Alexanderplatz mit 4 Bahnsteigen
und dem Fußgängertunnel mit Ansichten vom Alexanderplatz aus der Porzellanmanufaktur Meißen.

Einzeldenkmale im Bereich des Alexanderplatzes sind:

- Brunnen der Völkerfreundschaft
- Alexanderplatz 2/Dircksenstraße 20 - 21 (Alexanderhaus)
- Alexanderplatz 1/Dircksenstraße 22 - 25 (Berolina-Haus) und
- Otto-Braun-Straße 27/Keibelstraße 29 - 36 (Polizeipräsidium).

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich des weiteren die Ensemble Karl-Marx-Allee, die Gesamtanlagen des Fernsehturms und andere.

Bodendenkmale sind:

- Ehemaliger Georgenkirchplatz in der Otto-Braun-Straße (nordöstlicher Ausfahrt-rampe des Straßentunnels) und Reste der Georgenkirche.

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB wurde am 27. Mai 1993 eine Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Spandau Vorstadt" im Bezirk Mitte von Berlin erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a tangiert das Erhaltungsgebiet (Eckbebauung Dircksenstraße 35).

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M 1) mit Einzelhandelskonzentration am Alexanderplatz sowie entlang der Mollstraße gemischte Baufläche (M2) dar. Bauflächen der Kategorie (M 1) sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und Dichte, die die übergeordnete Bedeutung der Zentren verdeutlichen. Aus dieser Darstellung sollen im Bebauungsplan Kerngebiete entwickelt werden. Wohnnutzungen können in Bebauungsplänen durch entsprechende Gliederung der Kerngebiete nach § 7 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen muss jedoch sichergestellt sein, dass trotz der hohen Dichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes ist der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Eine wichtige Zielstellung der gesamtstädtischen Planung ist die Stärkung des Citykernes zwischen Potsdamer Platz und Alexanderplatz, wobei ein Gleichgewicht zwischen diesen beiden Polen angestrebt wird. Der Bereich um den Alexanderplatz soll auf Grund seiner hervorragenden Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr stärker als Teil der City Ost in das Bewusstsein gerückt werden.

Daher wurde auch aus dem M 2-Bereich (mittlere Nutzungsintensität) im Flächennutzungsplan entlang der Mollstraße - in Anlehnung an den Entwicklungsgrundsatz 1 - ein Kerngebiet entwickelt.

Grundsätzlich können im Bebauungsplan im Rahmen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan neben den vorrangig festzusetzenden Nutzungsarten auch andere Baugebiete und Flächen aufgenommen werden, die kleiner als 3 ha sind (zum Beispiel Gemeinbedarfsstandorte). Größere Gemeinbedarfsstandorte sind im Flächennutzungsplan für das Gebiet des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des kleinen Innenstadtringes, in dem der FNP keine übergeordneten Hauptverkehrsstraßen darstellt. Neben den in Betrieb befindlichen

U-Bahn-Linien 2, 5 und 8 werden zwei weitere U-Bahn-Trassen, die geplante Verlängerung der U 3 nach Weißensee und die U 11 unterhalb der Mollstraße dargestellt.

Das Stadtbahn-Viadukt ist als Bahnfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. In diesem Gebiet sind insbesondere Maßnahmen zum Immissionsschutz und zur Emissionsminderung sicherzustellen. So sind beispielsweise für die Gebäudebeheizung nur besonders emissionsarme Brennstoffe einzusetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ergebnisse der vom Senat am 18. Mai 1999 als "Planwerk Innenstadt" beschlossenen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 Baugesetzbuch im Rahmen der Abwägung.

Im seit 1997 vorliegenden Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist für den Geltungsbereich eine kerngebietstypische Nutzung mit hoher baulicher Dichte vorgesehen; dabei soll der Wohnanteil mindestens 20 % betragen. Die Wohnblöcke der 70er Jahre entlang der Mollstraße sollen erhalten und mit den Elementen der alten Stadt verknüpft werden.

Der Alexanderplatz ist Teil einer Folge öffentlicher Räume, die an dem grünen Platz (Forum an der Spree) beginnt und über den steinernen Platz zwischen Marienkirche und Rotem Rathaus zum Alexanderplatz führt.

Der Grundplan für die Nutzungskonzeption weist im unmittelbaren Platzbereich eine Kerngebietsnutzung mit einem Wohnanteil zwischen 0 und 20 % sowie eine Konzen-

tration von Einzelhandel und Dienstleistungen aus. Der Platz selbst ist als Fußgängerbereich dargestellt. Zur Mollstraße hin verringert sich die Dichte bei gleichzeitig steigendem Wohnanteil. Hier sollte bei baulichen Ergänzungen ein hoher Wohnanteil angestrebt werden (max. 20 % gewerbliche Nutzung). Für den Bereich westlich der Karl-Liebknecht-Straße wird eine Stabilisierung der Mischung von Arbeiten und Wohnen angestrebt, wobei entlang der Rosa-Luxemburg-Straße eine Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistung vorgesehen ist. Der Bereich an der Alexanderstraße soll eine Kerngebietsnutzung mit einem Wohnanteil von 20 bis 50 % erhalten.

In den Hauptverbindungsstraßen sollen bei Neuplanungen Radverkehrsanlagen sowie Baumpflanzungen beziehungsweise Straßenraumgrün vorgesehen werden. Des weiteren sind bei konkreten Konzepten für die breiten hoch belasteten Straßen sowohl stadträumliche als auch funktionale und soziale Maßnahmen zu berücksichtigen. Aus Sicht der Bereichsentwicklungsplanung sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Entwicklung von Handlungskonzepten und Strategien erforderlich.

Die Belange der Bereichsentwicklungsplanung wurden in die Abwägung eingestellt.

Für die soziale Infrastruktur im Umfeld des Alexanderplatzes wird derzeit sowohl bei Kindertagesstätten als auch im Grundschulbereich eine ausreichende Versorgung gesehen. Bezogen auf weiterführende Schulen, Jugendfreizeit- und Seniorenfreizeiteinrichtungen werden im Bestand Defizite benannt.

Im Plangebiet ergibt sich durch die Festsetzungen des Wohnanteils ein Bedarf von 107 Kindertagesstättenplätzen. Dieser Bedarf kann durch den Ausbau bestehender Kindertagesstätten im Umfeld des Plangebietes gedeckt werden, so dass die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – nicht erforderlich war.

Bezüglich anderer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurde im Rahmen der Sozialstudie festgestellt, dass ein verstärkter Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen entstehen wird, während eine zusätzliche Nachfrage nach Senioreneinrichtungen nicht besteht. Hinsichtlich des Bedarfs für Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen ist eine gesonderte Ausweisung von Gemeinbedarfsstandorten nicht angemessen. Denkbar wäre nur die Ausweisung von Flächen innerhalb des Kerngebietes. Das Kerngebiet bietet grundsätzlich die Möglichkeit zur Unterbringung dieser Einrichtungen, ohne dass entsprechende planungsrechtliche Bindungen ausgelöst werden müssen.

Die zur Versorgung erforderlichen Grundschulkapazitäten und weiterführenden Schulen sind in den angrenzenden Quartieren in zumutbarer Entfernung vorhanden beziehungsweise können durch organisatorische Veränderungen dort geschaffen werden.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Das Landschaftsprogramm vom 19. Juli 1994 wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin dargestellt. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

- Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Entlang der Mollstraße wird das Ziel der Entsiegelung von Flächen verfolgt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Klimatisch wirksame Freiräume sollen erhalten, der Luftaustausch gesichert und verbessert werden. Weitere Bodenversiegelungen sind zu vermeiden beziehungsweise auszugleichen. Zur Verbesserung der Luftqualität sind Maßnahmen zur Emissionsminderung und der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen vorzusehen. Freiflächen sollen erhalten, der Vegetationsanteil erhöht werden.

- Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Bereich des Alexanderplatzes ist Teil einer Fläche mit zentralen Nutzungen. Durch die Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen, insbesondere einer Grünfläche/Parkanlage unmittelbar am Alexanderplatz sowie durch Umgestaltungen des Straßenraumes der Mollstraße und Aufwertungen der vorhandenen Freiräume sollen die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden. Im übrigen Bereich sollen vor allem Wegeverbindungen entwickelt werden.

- Teilplan Landschaftsbild

Das Plangebiet wird als Innenstadtbereich eingestuft, in dem der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume, die Wiederherstellung von Alleen, Promenaden und Stadtplätzen vorgesehen ist. Block- und Platzränder sollen durch Baumpflanzungen betont, Innenhöfe, Wände und Dächer begrünt werden. Insgesamt sollen bei baulicher Verdichtung qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume geschaffen werden. Als Maßnahmenswerpunkt ist die Aufwertung des Alexanderplatzes vorgesehen.

- Teilplan Biotop und Artenschutz

Es wird die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung) sowie der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräume, Höfen und Grünanlagen angestrebt. Bauliche Verdichtungen sollen kompensiert werden.

Die Belange wurden in die Abwägung eingestellt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Mitte von Berlin fasste am 26. Juli 1994 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB, dem jetzigen § 6 AGBauGB).

Der Beschluss des Bezirksamtes Mitte von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1994 S. 2697 bekanntgemacht.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bezüglich der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens begründete sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4 c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch, dem jetzigen § 9 AGBauGB).

Der Senatsbeschluss zur Festsetzung des Gebietes wurde am 31. Januar 1995 im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister gefasst.

Mit Senatsbeschluss vom 15. Juli 1997 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Verbindungsstraße zwischen Alexanderstraße und Dircksenstraße (Flurstück 53) sowie angrenzender Teilflächen und Teilflächen im Bereich der Rathausstraße im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister vom 22. Mai 1997 erweitert.

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Wettbewerb "Alexanderplatz" war bereits nach der ersten Wettbewerbsstufe eine Ausstellung der Ergebnisse sowie eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt worden.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 8. Oktober bis 9. November 1993 statt.

Nach Abschluss der zweiten Wettbewerbsstufe waren diese Ergebnisse Gegenstand dieser öffentlichen Unterrichtung.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde deutlich, dass die Umsetzung der Planungsziele Festsetzungsinhalte erfordert, die über den Regelungsumfang eines einfachen Bebauungsplanes hinausgehen und die Notwendigkeit besteht, qualifizierte Regelungen nach § 30 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Deshalb wurde abweichend vom Aufstellungsbeschluss entschieden, das Verfahren mit qualifizierten Inhalten im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiterzuführen.

Auf Grund dieser Planungsänderungen fand erneut die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 20. Mai bis 20. Juni 1997 statt.

Zusätzlich wurde am 11. Juni 1997 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt sowie ergänzend im Umfeld des Alexanderplatzes ein Faltblatt mit Informationen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verteilt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 16. Mai bis 20. Juni 1997 gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst.

Sie betrafen städtebauliche Belange, wie Modifikation der Baugrenzen im Block D 4, Verschiebung des Hochhaus-Turms im Block E 1 an der Alexanderstraße, Verzicht auf eine Lärmschutzwand an der Mollstraße zugunsten einer veränderten städtebaulichen Konfiguration, verkehrliche Belange, wie die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze innerhalb der Fläche E 1 um 50 %, Einordnung der Tiefgaragenzufahrt in der Mitte der Planstraße 1, den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang der Teilfläche D 1 bis D 3 an der Planstraße 1, die Nutzungsstruktur hinsichtlich der Reduktion des Wohnungsanteils von bisher 30 auf 27 % und die Erhöhung der Geschossfläche im Kerngebiet, die Umweltbelange unter anderem durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage sowie die Begründung und die Finanzierung.

Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, das eine Differenzierung zur Finanzierung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der notwendigen Straßenbaumaßnahmen hinsichtlich vordringlicher Bereiche erkennen ließ, erfolgte durch Beschluss des Senators am 23. Juli 1998 die Teilung des Bebauungsplans I-B 4 in drei Bebauungspläne I-B 4 a, I-B 4 b und I-B 4 c.

Der Ausschuss des Abgeordnetenhauses für Bauen, Wohnen und Verkehr hat vorab am 22. Juni 1998 diesen Beschluss zur Kenntnis genommen.

Eine grundlegende Änderung des Planinhalts erfolgte durch die Teilung nicht, so dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten nicht erforderlich war.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 7. August 1998 auf Seite 3015 im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 14. August 1998, Seite 3098 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 24. August 1998 bis einschließlich 25. September 1998 öffentlich ausgelegen.

Wegen eines formellen Fehlers wurde die fristgerechte Bekanntmachung im Amtsblatt für

Berlin vom 28. August 1998, Seite 3234 wiederholt und gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 7. September 1998 bis einschließlich 6. Oktober 1998 öffentlich ausgelegt. Die während der öffentlichen Auslegung ab 24. August 1998 vorgebrachten Anregungen gingen in die Abwägung ein.

Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden im großen Umfang vorgebracht und betrafen zusammengefasst folgende Bereiche:

1. Städtebau/Architektur

Die Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung reichten von der Befürwortung bis hin zur völligen Ablehnung der Planung. Besonders kontrovers waren die Äußerungen zur Turm-Hochhaus-Bebauung am Alexanderplatz.

- Der Entwurf Kollhoff/Timmermann sprengt jeden Maßstab der Berliner Innenstadt - er sei ein Fremdkörper und eine "Inselplanung" und trotz der

sogenannten

Kantenbebauung überholt und unlebendig.

Der Alexanderplatz müsse aber mit den umliegenden Stadtteilen verknüpft werden als Grundlage der weiteren Entwicklung.

- Ausgehend von der Funktion des Alexanderplatzes, diesen als kommunikatives und kulturelles Zentrum der Berliner und ihrer Gäste weiter zu entwickeln - nicht aber als Experimentierfeld einer menschenfeindlichen, futuristischen Stadtgestaltung zu sehen - und die in seiner historischen Entwicklung entstandenen städtebaulichen Strukturen zu akzeptieren und weitgehend zu erhalten, sei es erforderlich, insbesondere die Sichtstrukturen dieses zentralen Bereiches der werdenden Metropole Berlin nicht zu zerstören. Massive Blöcke und wolkenkratzerartige Überhöhungen der Gebäude aber bewirkten dies und dürften deshalb nicht zugelassen werden. Die ergänzende Bebauung des Platzes und seiner Umgebung müsse sich an den bemerkenswerten Gebäuden Alexanderhaus und Berolinahaus orientieren.
- Statt die "Behrenshäuser" zum Maßstab zu nehmen, seien Turmhochhäuser vorgesehen, die besonders an diesem Platz völlig unangebracht seien. Durch sie würde der Alexanderplatz sein typisches Gesicht verlieren. Stattdessen sollten Bauten von 30,5 m Traufhöhe beziehungsweise 36,7 m Höhe den Raum um den Alexanderplatz prägen. Punkthäuser (nur auf dem äußeren Ring) dürften maximal 75 m Höhe erreichen.
- Die geplanten Türme sollten auf ein Drittel ihrer Höhe gekürzt werden, der Turm an der Grunerstraße ganz entfallen (Block E 1). Begründet wird dieses damit, dass die Türme das Stadtbild entwerten würden. Sie wären durch ihre Masse auch im Bewusstsein des Fußgängers immer präsent, selbst wenn sie nur zum Teil im Blick seien. Im Bezirk Mitte müsste alles unterhalb der Turmuhr des Rathauses bleiben. Durch Weglassen der beiden Türme neben der S-Bahn würde die tragende Idee an Klarheit gewinnen. Die geplante Höhe der Türme sei unnötig.
- Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanentwurfs I-B 4 a werden ausdrücklich begrüßt.
- Die Lage des Alexanderplatzes im Stadtgebiet erfordere ein städtebauliches Konzept wie beschlossen. Es sollten keine weiteren Aufweichungen zugelassen werden. Die zum Teil massiven Einwände gegen die hohe Überbauung ignorieren die erstklassige Infrastruktur des Alexanderplatzes. Außerdem würde verkannt, dass der Entwurf noch nicht die Architektur darstelle, sondern nur das städtebauliche Konzept. Wenn man sich weltweit umsähe, dann sei festzustellen, dass auch sehr hohe Häuser leicht wirken könnten und nicht erdrückend.

- Der Bau von sieben 150 m hohen Hochhäusern verändere die Stadtsilhouette und verstelle Sichtbezüge zur Marienkirche, dem Roten Rathaus, dem Fernsehturm sowie weiteren bedeutsamen Gebäuden.
Insbesondere das Hochhaus jenseits der Grunerstraße, welches sich vom Brandenburger Tor (perspektivisch) gesehen in die Straße Unter den Linden hineinschiebe, störe und verändere das Stadtbild maßgeblich. Der repräsentative, bedeutsame und einzigartige Boulevard Unter den Linden wäre massiv in seiner Qualität beeinträchtigt.
- Hochhäuser mit 150 m Höhe verstellen den Blick auf den Fernsehturm, der als Orientierungspunkt im Stadtbild von außerordentlicher Bedeutung sei.
- Der Fernsehturm sei und bleibe Bezugs- und Identifikationspunkt für den Ostteil der Stadt. Durch die Türme würde er nicht mehr von allen Seiten erlebbar sein und in seiner Bedeutung von den Hochhäusern eingeschränkt werden.
- Man könne Hochhausgebilde, falls erforderlich, im jetzigen Wohngebiet unweit des Polizeipräsidiums entwickeln. Es sollte kein Hochhaus in der zentralen Sichtachse Charlottenburg-Siegessäule-Rathaus stehen, wie die beiden Türme an der Karl-Liebknecht-Straße und an der Grunerstraße.
- Hinsichtlich der Hochhausstandorte wird darauf hingewiesen, dass diese mehr die verlängerte Karl-Marx-Allee flankieren. Die Erkennbarkeit eines Hochhausringes sei nur aus der Vogelperspektive gegeben. Aus dem Blickwinkel der Menschen am Boden oder aus den Gebäuden heraus würden die Hochhäuser die Wirkung einer dominanten Platzeinfassung kaum vermitteln können.
- Es sollten weniger Hochhäuser auf der vorgesehenen Fläche angeordnet werden, wenn überhaupt höchstens punktuell insgesamt drei Türme. Sie sollten sich an der Höhe des zu erhaltenden Forum-Hotels orientieren.
- Eine verbindliche Höchsttraufhöhe von 50 - 60 m sei ausreichend.

- Das Projekt der "Kollhoff-Türme" wird als sehr gelungen bezeichnet, passe jedoch nicht zum historisch gewachsenen Charakter des Gebietes, dem man nicht durch die Errichtung eines "Klein-Manhattens" Weltstadtcharakter aufstempeln könne. Die Aufwertung des Alexanderplatzes und der angrenzenden Gebiete wird jedoch grundsätzlich begrüßt.
- Die geplanten Turmhochhäuser seien eine "Miniwolkenkratzerlandschaft", die städtebaulich im internationalen Maßstab zumindest fragwürdig erscheine, am wenigsten jedoch auf dem Alexanderplatz angebracht sei, wo Berlin am meisten berlinisch sei. "London, Paris und auch Manhattan" hätten ganz andere Voraussetzungen. Besonders die erstgenannten sind geschlossene unzerstörte Städte mit schöner alter Bausubstanz. Es sei unsinnig, dem nachzueifern. Eine eigene Berliner Version sollte angestrebt werden. Sie darf auch modern sein, zu der auch das angrenzende Umfeld noch passt. Die Bebauung sollte aufgelockert sein, gestaffelte Höhen, Vorhandenes im Wesentlichen einbezogen werden.
- Die Baukörper sollten nicht so massiv sein.
- Die vorhandene Platzrandbebauung aus den 60er Jahren, insbesondere die Zeile Haus des Reisens/Haus der Elektrotechnik sollte als typische Architektur des Ostteils Berlins - als Beispiel für sozialistische Zentrumshauptstadtplanung - erhalten bleiben.
- Der geplante Kahlschlag, wie der Abriss des Kaufhof-Warenhauses, des Forum-Hotels und des Hauses des Reisens sei unbegründet und nicht hinnehmbar. Damit würde die bauhistorische Bedeutung des Alexanderplatzes verneint. Heute bestehende Gebäude seien langfristig nutzbar und darum zu erhalten. So könnte schützenswerte Baugeschichte bewahrt und unnötige Mengen an Bauschutt vermieden werden.
- Es sei nicht nachvollziehbar, funktionsfähige Gebäude am Alexanderplatz abzureißen, um sie durch andere zu ersetzen.
- Der Alexanderplatz sollte als zukunftsweisendes Stadtentwicklungsprojekt und Zeichen eines verantwortungsvollen Umgangs mit der vorhandenen Stadt aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Das hieße, dass vorhandene, nutzbare Gebäude in die weitere Entwicklung des Alexanderplatzgebietes einbezogen werden sollten. Die vorgesehene Bebauung des Platzes solle die vorhandene Bebauung ergänzen, den eigentlichen Platz ohne Abrisse auf ein vernünftiges Maß verkleinern.

Die Bauhöhe des Kaufhofs beziehungsweise der Behrensbauten sei einzuhalten. Andernfalls würde der Bahnhof sowie die gesamte Platzsituation mit einer überdimensionierten Bebauung konfrontiert. Daher solle eine Höhenreduktion und Verteilung der Baumassen auf Ergänzungsbauten erfolgen.

- Charakteristisch für Berlin sei die geschlossene Blockrandbebauung. Eine beabsichtigte Neuauflage von Straßenschluchten (Baufluchtabstand 22 m (Traufhöhe 30 m = 0,7 : 1)) sei bedenklich.
- Die geplante hohe Bau- und Nutzungsdichte am Alexanderplatz sei überzogen sowie für die näheren Stadtgebiete aber auch für die Gesamtstadt schädlich. Daher sollte die im Bebauungsplan I-B 4 a mögliche hohe Dichte kritisch überprüft werden.
- Da die Baukörper durch Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen ausreichend festgelegt seien, sollte auf eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche verzichtet werden. Hilfsweise könnte auch die mögliche maximale Geschossfläche von 255.000 m² für die Blöcke D 1 bis D 3 festgesetzt werden. Keinesfalls solle die zulässige Geschossfläche getrennt nach Sockel und Turm festgelegt werden. Eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächen gäbe dem Investor den unverzichtbaren Spielraum, der aufgrund der vorgesehenen Regelungsdichte des Bebauungsplanes für die Entscheidungs- und Realisierungsbereitschaft eine Grundvoraussetzung sei. Die Forderung würde umso selbstverständlicher, da die Verträglichkeit der höheren Geschossfläche mit dem städtebaulichen Konzept nachgewiesen werden konnte.
- Die textliche Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen solle geändert werden, so dass das Basement bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleibe, da sich sonst die für die oberirdische Nutzung zulässige Geschossfläche reduziere. Diese Regelung sei eine unverhältnismäßige Benachteiligung.
- Die textliche Festsetzung 2.2 sollte auf das Zurücktreten von Dachaufbauten um maximal 60° reduziert werden. Für die übrigen Regelungen gäbe es keinen städtebaulichen Grund oder sie seien nicht mit den Ausführungen der Begründung (in der Fassung der öffentlichen Auslegung (S. 65)) vereinbar.
- Die Ausnahmeregelung bezüglich der Dachaufbauten sollte sich nicht nur auf die Aufzugsanlage beschränken, sondern allgemein die technischen Anlagen erfassen.

- Die Restfläche des Alexanderplatzes werde zu stark verkleinert. Er ersticke zwischen den Baumassen. Übrig bleibe nur noch Vorstadtniveau. Die Turmkarrees sollten kleiner sein.
- Die zu starke Verkleinerung des Platzes entspräche nicht den Ansprüchen des 21. Jahrhunderts an einen der wichtigsten Plätze der Metropole.
- Der Bebauungsplanentwurf zielen auf eine deutliche Verkleinerung der eigentlichen Platzfläche. Dieses wird als städtebaulich eher richtig und im Sinne der Schaffung eines für Menschen erfühlbaren und erlebbaren Platzes sowie der Entstehung eines urbanen Klimas begrüßt.
- Bei der Platzgestaltung sollten Sitzplätze, Spielgeräte und weiteres Straßenmobiliar, die kennzeichnend für diesen Platz hergestellt werden sollten, berücksichtigt werden.
- Die Bebauung auf der Teilfläche des Kerngebietes A 6 reiche zu nahe an das Gebäude Karl-Liebknecht-Straße 32 heran. Die Vorschriften des § 6 der Bauordnung für Berlin würden verletzt. Gründe für eine Verkürzung der Abstandflächen im Kerngebiet seien nicht genannt und lägen nicht vor. Die Pointierung des Blockes A 6 mit einer Höhe von 41,0 m rechtfertige nicht die damit verbundene Unterschreitung der Abstandflächen zum Gebäude Karl-Liebknecht-Straße 32. Traufhöhe und Oberkante im Block A 6 seien zu reduzieren. Alternativ sei die Baugrenze so festzusetzen, dass die Abstandflächen gemäß der Bauordnung für Berlin eingehalten werden. Die Beeinträchtigung der vorhandenen Gebäude sei nicht berücksichtigt und ermittelt worden. Zudem fehlten Planungsgrundlagen zu den mikroklimatischen Auswirkungen einer Verkürzung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen im Blockinnenbereich A 6.
- Die Überbauung der Flächen G 1 und G 2 sollte als eigenständiges, aber den städtebaulichen Vorgaben folgendes Element nicht ausgeschlossen sein.

Die Abstufung zum Blockteil E 1/2 sei städtebaulich nicht nachvollziehbar, ebenso die Dreiteilung der Geschossfläche auf 2 beziehungsweise 3 Geschosse. Im Block E sei kein familiengerechtes Wohnen möglich, daher seien auch nicht in dem Umfang Spielflächen erforderlich. Der Nachweis von Spielplätzen in 30 m Höhe sei nicht nachvollziehbar.

- Nachdem der S- und Fernbahnhof Alexanderplatz sein endgültiges klares stilvolles Gesicht erhielt, stehe jetzt der leergeräumte Gebäudekomplex (Berolinahaus/D 6) als störender Riegel direkt vor den Eingängen des Bahnhofes. Sowohl dieser Gebäudekomplex, als auch das Alexanderhaus (D 5) sollten abgerissen werden, um eine großzügige Platzgestaltung zu ermöglichen. Alternativ seien auch die Beibehaltung des Alexanderhauses und eine Bebauung im Bereich des Blockes D 4 denkbar. Der Hotelturm (Forum-Hotel) sollte in seiner Höhe reduziert werden, da das Gebäude für diesen Platz und seine Umgebung überdimensioniert sei.

Im Bereich der Planstraße 1 wird eine pyramidenförmige Wohn- und Büro-Kaufstadt vorgeschlagen, die einen würdigen interessanten Abschluss der Karl-Marx-Allee darstellen solle.

Auf den Grundstücken an der Alexanderstraße beziehungsweise Mollstraße/Otto-Braun-Straße sollte je ein Hochhaus gebaut werden.

- Das Kaufhof-Gebäude solle unter Denkmalschutz gestellt werden.
- Die Fassade des Kaufhof-Gebäudes sei zu ändern.
- Zwei sich am Berolinahaus orientierende Gebäude könnten sich bis zur Straßenbahntrasse anschließen, denen zum Platz hin parkähnliche Grünflächen mit Sport- und Freizeitfunktion vorgelagert sein könnten. In der nordöstlichen Ecke des Platzes könnte ein am Alexanderhaus orientiertes Gebäude einen interessanten räumlichen Abschluss bilden, das in seiner baulichen Struktur auch auf das Haus des Lehrers Bezug nähme. Im Freiraum östlich der Straßenbahntrasse könnten Grünflächen mit oben genannten Funktionen - und in sonnigen Bereichen gastronomischen Funktionen - angelegt werden.

- An der nordöstlichen Ecke des inneren Alexanderplatzes könnte ein zum Platz

halbrunder, interessanter Baukörper mit grün gestalteten Außenbereichen für Cafés und einem für vielfältige Veranstaltungen nutzbarem Erdgeschoss entstehen.

- Vor dem Haus der Elektroindustrie sollten nach erfolgtem Straßenrückbau mehrere gegliederte, vorgeschobene und gestaltete Fassaden sowie nach hinten offene Höfe für die Anwohner entstehen, die durch interessante Geschäfte, Restaurants und in den Obergeschossen durch Büros genutzt werden sollten.

Zu den Anregungen für den Bereich Städtebau und Architektur ist Folgendes zu bemerken:

- Die Anregungen spiegeln eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der vorhandenen, gebauten Lebensumwelt wider. Auch die Einschätzung, dass das städtebauliche Konzept fremd für Berlin sei und nicht zum historisch gewachsenen Charakter des Gebietes passe, ist hier als eine subjektive Bewertung zu sehen.
- Das Plangebiet ist geprägt von den seit den 60er Jahren im Zuge des Umbaus des Alexanderplatzes zum zentralen Stadtraum entstandenen Gebäuden. Die Straßenräume sind überdimensioniert. Nutzbare Freiflächen sind nur in Teilbereichen in geringem Umfang vorhanden, die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume ist sehr gering. Die vorhandene Struktur soll daher bewusst verändert werden. Nur teilweise ist eine Integration der vorhandenen Bebauung in dieses Konzept möglich. Hierzu zählen die für den Platz maßgebenden beiden Gebäude des Architekten Peter Behrens unmittelbar am Alexanderplatz, das Gebäude an der Keibelstraße und zwei Wohngebäude an der Mollstraße, die alle aus unterschiedlichen Entwicklungsepochen stammen.
- Das Erscheinungsbild des historischen Zentrums Berlins ist durch die Neugestaltung am Alexanderplatz in den 60er und 70er Jahren erheblich verändert worden. Die historischen Baustrukturen werden daher nur insoweit aufgenommen, wie mit dem städtebaulichen Konzept aus den historischen Formen eine eigenständige moderne Struktur entwickelt werden kann. Hierdurch soll eine Vermittlung zwischen historischem Stadtgrundriss und moderner Bebauung erreicht werden. Ein Bruch mit der heutigen Baustruktur ist daher unvermeidlich. Die Silhouette der Innenstadt ist je nach Blickrichtung bereits heute weitgehend von modernen Gebäuden geprägt. Es ist ein wichtiges Anliegen des städtebaulichen Konzeptes am Alexanderplatz eine neue, dezidiert veränderte und moderne Silhouette und Skyline zu gestalten. Die Planung lehnt sich in der Maßstäblichkeit der Blockbebauung an die historische Bebauung an, soll aber in der Höhe und Ausgestaltung der Hochhäuser einen eigenständigen Charakter mit Bedeutung für die Gesamtstadt gewinnen. Dabei wird die Höhe der Hochhäuser begrenzt, um die Wirkung des Fernsehturms als herausragendem Solitär zu berücksichtigen. Die Spitze des

Fernsehturms wird die künftigen Hochhäuser um fast 220 m überragen, und auch die prägende Kugel mit dem Restaurant befindet sich noch deutlich über diesen Türmen.

- Entgegen der in den Anregungen geäußerten Einschätzungen knüpft die angestrebte städtebauliche Struktur primär an die Berliner Tradition der Blockbebauung und an traditionelle gemischte Nutzungsstrukturen europäischer Städte an. Basierend auf dem historischen Stadtgrundriss wird eine moderne Blockstruktur auf der Grundlage eines orthogonalen Straßenrasters für das gesamte Plangebiet definiert. Damit wird auf eine bestimmte historische Schicht aufgebaut. Von der traditionellen Berliner Traufhöhe (22 m) als Bestimmungsmaß für die Gebäudehöhe wurde an diesem Ort explizit Abstand genommen. Prägend für die Höhe sind die beiden Bauten aus der Zeit der Umgestaltung in den 30er Jahren. Diese Struktur wird dann mit einer für Berlin neuen Gebäudetypologie von Hochhaus-Türmen kombiniert und verbindet einen modernen Städtebau mit einer der zentralen innerstädtischen Lage entsprechenden hohen Verdichtung auf den einzelnen Baugrundstücken. Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Entwicklung des Alexanderplatzes in Anlehnung an Beispiele des modernen Städtebaus aus anderen Ländern eröffnen, um einen zentralen und bedeutenden Platz Berlins seiner Bedeutung entsprechend zu gestalten.

- Die gegenwärtige Situation am Alexanderplatz ist geprägt von Abschottung und Trennung. Das Haus der Elektroindustrie und die Sockelbebauung des Forum-Hotels schirmen den Platz und den Bereich A massiv voneinander ab. Die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen bilden erhebliche Barrieren. Diese Trennung zu minimieren, wenn möglich zu beseitigen, ist ein wesentliches, mit dem städtebaulichen Konzept verfolgtes Ziel. Die räumliche Abtrennung des Bereiches A vom Alexanderplatz soll im Rahmen des Gesamtkonzeptes für das Areal am

Alexanderplatz durch den Abriss des Hauses der Elektroindustrie und die Schaffung dreier, durch öffentliche Verkehrsflächen getrennter Blöcke aufgehoben werden. Durch die Aufnahme dieser Straßenfluchten im Bereich D wird die Verbindung zum nördlichen Plangebiet verbessert.

Darüber hinaus wird die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen durch die Verengung der Straßenräume und die damit verbesserten Quermöglichkeiten verringert.

- Die geplante Blockstruktur soll nicht zu einer Innenorientierung der Gebäude und einer Abschottung vom Umfeld führen, auch wenn dies mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht vollständig verhindert werden kann. In Abhängigkeit von der

zukünftigen Nutzung werden Beziehungen zwischen den Gebäuden und den Freiräumen angestrebt. Für die Teilbereiche mit einer publikumsintensiven Nutzung (Einzelhandel, Gastronomie) können sich Gebäude zu den öffentlichen Räumen, insbesondere zum Alexanderplatz hin öffnen. Einzelhandel soll in Untergeschossen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist auch der Aspekt, dass bisher öffentliches Leben in private Blöcke abgezogen wird, zu berücksichtigen. In den Wohnbereichen hingegen ist eine Schließung zu den Straßenräumen unter anderem aus Gründen des Immissionsschutzes zweckmäßig.

- Die mit der Umgestaltung des Alexanderplatzes vor fast 30 Jahren entstandene bauliche Gestalt, in der Anregung als Ergebnis einer historischen Entwicklung eingestuft, ist unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten keine zukunftsweisende städtebauliche Konfiguration mehr. Es ist nicht möglich, sie mit nur wenigen Anpassungen weiter zu entwickeln.
Die Bedeutung von vorhandenen Sichtachsen zu Bauwerken im Umfeld des Alexanderplatzes, insbesondere dem Fernsehturm, ist ebenso wie das Erfordernis einer grundlegenden Umgestaltung des Areals in die Abwägung einzustellen. Letzteres ist von größerer Bedeutung. Es wird daher nicht möglich sein, alle Sichtbeziehungen uneingeschränkt zu erhalten. Vorhandene Strukturen werden, wie auch bei anderen Maßnahmen zuvor, durch neue ersetzt. Die neuen Gebäude werden das Stadtbild und die Stadtsilhouette deutlich prägen. Dieses ist Ziel des städtebaulichen Konzeptes. Ob die neue Situation als reizvoll oder störend bewertet wird, ist eine Frage des individuellen Empfindens.

Die Forderung nach einer geringeren Gebäudehöhe zielt darauf ab, die Neubebauung an bestimmte Gebäude anzupassen. Die heutige Bebauungsstruktur weicht bereits erheblich von den Höhen der als Maßstab benannten Gebäude oder typischen Berliner Altbauten ab. Städtebauliche Zielsetzung ist demgegenüber bewusst eine eigenständige für das Plangebiet weitgehend homogene Gebäudehöhe. Als Bezugspunkt für die Höhe der prägenden Sockelbebauung dienen dabei - wie angeregt - Alexanderhaus und Berolina-Haus, deren Höhe als Traufhöhe aufgenommen wird, die im Bereich der Sockelbebauung nur durch zwei rückgestaffelte Geschosse überschritten werden soll.

- Die gegenwärtige Situation am Alexanderplatz wird nicht als "typisches Gesicht", das es zu erhalten gilt, eingestuft. Die bedeutenden Gebäude von Peter Behrens und der Rathausturm werden bereits in der gegenwärtigen Situation von

Bestandsgebäuden überragt und sind damit nicht die absolut maßstabsbildenden Bauwerke. Dennoch prägen sie - wie bereits dargelegt - den Platz. Dieses spricht jedoch nicht dagegen, neue Gebäude zu ergänzen. Im städtebaulichen Konzept wird bewusst eine eigenständige, einheitliche Bauhöhe für die Hochhäuser bestimmt, die als gleichartige Gebäude in gleichen Dimensionen die beiden Hochhausringe ergeben sollen. Hierdurch wird das Stadtbild neu und anders geprägt. Eine Anpassung an die Höhe der im Plangebiet oder seiner Umgebung vorhandenen Gebäude ist planerisch nicht gewollt.

Ein Verzicht auf die beiden Türme in den Blöcken D 7 und E 1 führt zu einer Überbetonung der Planstraße 1, die dann durch die Hochhaus-Türme flankiert wäre. Dieses widerspricht dem Ziel einer ringförmigen Anordnung der Türme.

- Der durch den Fußgänger wahrnehmbare Raum wird primär durch die Proportionen zwischen der blockhaften Sockelbebauung und den Straßenräumen geprägt. Dieses Verhältnis ist aus dem traditionellen Berliner Städtebau abgeleitet. Die Hochhaus-Türme bestimmen nur punktuell die räumliche Wahrnehmung im Straßenraum. In diesen Bereichen stehen die Hauptstraßen mit einer Breite von im Schnitt ca. 50 m in angemessenen Proportionen zu den Hochhaus-Türmen.
- Bei der Beurteilung der historischen Angemessenheit oder Berechtigung dieser Umgestaltung muss berücksichtigt werden, dass städtebauliche Entwicklungen in den Zentren von Großstädten selten eine bestimmte Struktur dauerhaft bewahren. Eine Neugestaltung muss selbstverständlich bewusst mit allen Schichten des historischen Erbes für diesen Bereich umgehen, aber in der Entscheidung für die generelle gestalterische Linie auch eine Entscheidung über die gewollten Anknüpfungspunkte fällen. Die Entscheidung über den Umgang mit dem baulichen Bestand und die Neugestaltung kann nur auf bestimmte städtebauliche Ziele bezogen sein.
- Ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Figur eines doppelten Hochhauskranzes um den Alexanderplatz herum. Durch die einander ergänzende Anordnung der Hochhaustürme mit einer Höhe von bis zu 150 m soll die Bedeutung des Alexanderplatzes als Stadtkrone unterstrichen werden, wobei der innere Hochhauskranz jeweils an der platzabgewandten Blockseite angeordnet ist. Andere Standorte für die Hochhaus-Türme hätten eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Zielsetzung zur Folge. Keines der vorgetragenen Argumente bedingt eine Änderung dieses Zieles.

Insbesondere die Sichtachsen zwischen der historischen Mitte Berlins und dem Alexanderplatz sind besonders beachtenswerte Aspekte des städtebaulichen Konzeptes. Die Hochhaus-Türme werden von vielen Orten der Stadt aus sichtbar sein, das Stadtbild prägen und Sichtbeziehungen beeinflussen. Dieses ist auch durch andere Baumaßnahmen der letzten Jahrzehnte geschehen. Bei dem Konzept für den Alexanderplatz ist es nicht möglich, bei einer umfassenden Umgestaltung alle möglichen Sichtbeziehungen zu berücksichtigen. Zudem besteht keine Notwendigkeit, die gegenwärtige Situation zu konservieren.

- Die städtebauliche Frage, ob eine Hochhaussilhouette für den Alexanderplatz anzustreben ist, kann unterschiedlich beantwortet werden. Nach Auffassung der für die Bebauungsplanung zuständigen Stelle ist der Alexanderplatz ein geeigneter Ort, um eine markante Silhouette für die Gesamtstadt zu entwickeln. Die Höhe der Hochhäuser wird dabei begrenzt, um die Wirkung des Fernsehturmes als herausragendem Solitär zu berücksichtigen.
- Das Forum-Hotel bildet weder einen zwingenden Maßstab für die künftige Gebäudehöhe am Alexanderplatz noch für die bauliche Anordnung im Baublock. Der Erhalt wird durch den Bebauungsplan nicht gesichert; die Festsetzungen lassen sowohl Erhalt als auch Um- und Neubau zu. Jedoch sollte auf der heutigen Fläche des Hotels die orthogonale Blockstruktur an den unmittelbaren Platzbereich herangeführt werden. Der Abriss des Hotels ist somit für die Realisierung des Gesamtkonzeptes erforderlich, wird allerdings nur im Zusammenhang mit der Neubebauung dieses Bereiches erfolgen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Vergrößerung des Baukörpers des Kaufhauses an der Karl-Liebknecht-Straße und am Alexanderplatz, wodurch der Fortbestand des bestehenden Kaufhof-Gebäudes jedoch nicht grundsätzlich infrage gestellt wird.
- Teile des baulichen Bestandes wurden in das städtebauliche Konzept einbezogen. Insbesondere die Wohnbebauung entlang der Mollstraße wird erhalten. Die Gebäude "Haus des Reisens" und "Haus der Elektroindustrie" sind nicht mit der orthogonalen Struktur der künftigen öffentlichen Räume in Einklang zu bringen. Eine Anpassung der Neubebauung an die heutige lockere Bebauung mit Solitären widerspricht der dem Konzept zu Grunde liegenden Blockbebauung. Insbesondere die Blöcke D 2 - D 4 sind zur Fassung des engeren Alexanderplatzes unerlässlich.
- Durch die Verengung der Straßenräume wird die Einbindung des Plangebietes in das Beziehungsgefüge des Stadtraumes verbessert. Die Gestaltung einer einheitlichen Blockstruktur ist ein wesentlicher Aspekt des städtebaulichen Konzeptes. Gerade die Struktur westlich der Karl-Liebknecht-Straße hat die wichtige

Funktion der stadträumlichen Vermittlung zwischen den gewachsenen Strukturen der Spandauer Vorstadt und der Neubebauung am Alexanderplatz. Durch die Konzeption werden gerade hier sowohl die historischen Straßenzüge als auch die Blockrandbebauung als Form der kritischen Stadtrekonstruktion wieder aufgenommen.

- Als Bezugspunkt für die Höhe der Sockelbebauung dient, wie angeregt, die Höhe der Behrensbauten, die im Rahmen der Sockelbebauung (innerer Ring) nur durch zwei zurückgestaffelte Geschosse überschritten werden darf. Sie bilden die Platzrandbebauung und bestimmen damit die vom Fußgänger wahrzunehmende Situation des Platzes. Erst am Straßenring, sozusagen in der zweiten Reihe, der sich u-förmig um die Platzbebauung legt, wird durch die Zulassung von Hochhaus-Türmen mit einer Höhe von bis zu 150 m ergänzend zur traditionellen Blockstruktur eine eigenständige, einheitliche Bauhöhe ermöglicht. Hierdurch wird eine das Plangebiet prägende, weitgehend homogene Gebäudehöhe erreicht. Es sollen gleichartige Gebäude in gleichen Dimensionen, angeordnet in zwei Hochhausringen, errichtet werden. Die neuen Gebäude werden das Stadtbild und die Stadtsilhouette deutlich prägen. Dieses ist Ziel des städtebaulichen Konzeptes. Durch Gebäudehöhen von 50 - 60 m, wie sie im Bestand vorhanden sind, kann dieses Ziel nicht erreicht werden.
- Die Baudichte ist für die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes angemessen. Sie resultiert aus der angestrebten städtebaulichen Figur der Hochhaus-Türme im Zusammenhang mit der Blockrandbebauung und dem hohen Anteil erforderlicher Verkehrsflächen. Negative Auswirkungen der hohen baulichen Verdichtung treten am Alexanderplatz nur in geringem Umfang auf. Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das Straßennetz zum Plangebiet und innerhalb des Geltungsbereichs ist zudem gut ausgebaut. Aufgrund der Festsetzungen zur Nutzungsstruktur, zum Beispiel zur Wohnnutzung, wird einer unbelebten Hochhausbebauung entgegengewirkt. Zusätzliche negative ökologische Auswirkungen wird die Verdichtung ebenfalls nicht zur Folge haben. Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig weitgehend versiegelt und einer hohen Lärm- und Schadstoffbelastung ausgesetzt. Für zu fällende Bäume wird in ausreichendem Umfang Ersatz geschaffen. Besondere negative Auswirkungen dieser Planung auf angrenzende Stadtquartiere, die es ohne Verwirklichung dieses Konzeptes nicht geben würde, sind nicht erkennbar.

Eine niedrigere Bebauung durch Verteilung der Baumasse auf niedrigere Ergänzungsbauten ist nicht möglich, da die hierfür erforderliche bebaubare Fläche nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht.

- Mit der Festsetzung der Geschossfläche wird die mögliche bauliche Dichte, die bezogen auf den einzelnen Block teilweise eine Geschossflächenzahl von 11,0 erreicht, begrenzt. Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Geschossflächen begrenzt (erweiterte Baukörperausweisung).

Diese Festsetzung bietet insgesamt ausreichend Spielraum, der genutzt werden kann. Ein Verzicht auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche ermöglicht zudem Hochhaus-Türme, die nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen. Der erwünschte architektonische Gestaltungsspielraum wird gerade durch diese Festsetzung geschaffen.

Die zulässige Geschossfläche bestimmt darüber hinaus das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung. Da die zulässige Dichte bereits im gegenwärtigen Entwurf weit über den zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt, ist der mit der angeregten Veränderung verbundene Spielraum nicht vertretbar. Auch die Zulässigkeit von Wohnnutzung erfordert eine Bestimmung der maximal zulässigen Geschossfläche, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Mit der getrennten Festsetzung der Geschossfläche für die Sockelbebauung und die Hochhaus-Türme wird verhindert, dass dieses Verhältnis der Baumasse beider Gebäudeteile entgegen den städtebaulichen Zielen verändert wird.

- Die textliche Festsetzung gilt zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen für das gesamte Plangebiet. Eine Funktionseinschränkung nutzbarer Flächen wird damit nicht vorgenommen. Alle Nutzungen können räumlich flexibel durch den Bauherren angeordnet werden. Der Umfang der Geschossfläche wird unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte festgesetzt. Die alternativ mögliche Festsetzung der gewollten Abstufung der Hochhaus-Türme führt zu einer erheblich stärkeren Einschränkung der Flexibilität. Bei einem Verzicht auf die Festsetzung steigt die zulässige Geschossfläche in erheblichem Umfang mit deutlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastung. Hierfür ist es unerheblich, ob diese Nutzflächen sich in den Untergeschossen befinden oder oberirdisch angeordnet sind.

Einzelhandelsnutzungen gehören zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten. Sie haben eine erhebliche Bedeutung für die Gestaltung einer attraktiven Nutzungsstruktur und die Belebung der öffentlichen Räume - insbesondere dann, wenn sie sich sichtbar auf Gehwegniveau oder darüber befinden. Gemäß der

textlichen Festsetzung 1.3 sind Einzelhandelsbetriebe daher im Basement nur ausnahmsweise zulässig.

- Die von den Hochhaus-Türmen gut sichtbare Dachlandschaft soll einen optisch ruhigen Eindruck vermitteln und vom Straßenraum aus nach Möglichkeit nicht sichtbar sein. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten oberhalb der zulässigen Gebäudeoberkante wird daher auf technisch zwingend erforderliche Anlagen (Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung sowie Ansaug- und Abluftrohre) eingeschränkt. Aufbauten für Aufzugsanlagen müssen in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze oder Baulinie zurücktreten, dürfen maximal 3,5 m hoch sein und je Aufzug nicht mehr als 15 m² Grundfläche haben. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Anlagen von der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig, ohne dass es einer speziellen positiven Festsetzung bedarf, da diese Vorgehensweise nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Die anderen technischen Anlagen müssen ebenfalls in einem Winkel von höchstens 60° hinter die äußere Baugrenze oder Baulinie zurückgesetzt werden.

Durch die textliche Festsetzung 2.2 werden technische Dachaufbauten nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Regelung betrifft lediglich Anlagen, die die maximal zulässige Oberkante überschreiten. Unterhalb dieser Oberkante sind technische Einrichtungen keinen Einschränkungen unterworfen.

- Die Verkleinerung und bauliche Fassung des Alexanderplatzes durch mehrere Baublöcke mit Hochhaus-Türmen ist ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Es werden durch die Festsetzungen an allen Seiten des Platzes attraktive Nutzungen ermöglicht, durch die eine größere Aufenthaltsqualität entsteht. Überschaubare und in ihrer Dimension erfahrbare Freiräume bieten eine höhere Aufenthaltsqualität als vergleichsweise grenzenlose Freiflächen.
- Der Brunnen der Völkerfreundschaft und die Weltzeituhr stellen einen beliebten Treffpunkt dar. Der Platz spielt eine wichtige Rolle als Spiel- und Aufenthaltsort für die Wohnbevölkerung aus dem Nahbereich. Gleichzeitig darf nicht verkannt werden, dass der Alexanderplatz in seiner Raumwirkung nicht definiert ist. Der Platz ist derzeit von Straßenverkehrsflächen umgeben und in Teilbereichen als unwirtlich einzustufen.

Durch weitgehenden Verzicht auf einschränkende Festsetzungen zur Gliederung der Art der Nutzung wird eine urbane Nutzungsstruktur ermöglicht, die dem zentralen innerstädtischen Charakter des Gebietes entspricht. Neben der Möglichkeit, Flächen für Dienstleistungen, Büros, kulturelle und soziale Einrichtungen, Gastronomie und Einzelhandel zu schaffen, ist durch die Festsetzung eines Mindestanteils für Wohnungen sichergestellt, dass keine einseitige Nutzungsstruktur entsteht.

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für einen attraktiven, vielfältig nutzbaren Fußgängerbereich. Außer der Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen werden keine Festsetzungen zur Gestaltung und Möblierung des Alexanderplatzes getroffen. Hierüber wird im Zuge der Realisierungsplanungen des Landes Berlin auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Büros Kollhoff/Timmermann zu entscheiden sein. Die finanzielle Absicherung einer attraktiven Gestaltung erfolgt durch Regelungen in städtebaulichen Verträgen und durch das Land Berlin.

Im Bebauungsplan I-B 4 a - hier insbesondere im Block A 6 - wird die zulässige Bebauung der Grundstücke durch eine erweiterte Baukörperausweisung bestimmt. Der Festsetzung im Plan liegt eine städtebauliche Figur zu Grunde. An die Baugrenzen darf, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandfläche nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden. Rechtsgrundlage für diese andere ausdrückliche Festsetzung ist § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin. Diese Festsetzung ist erforderlich, um auch an dieser Stelle den städtebaulich gewollten Charakter des Planentwurfs baulich umsetzen zu können. Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten wurden grundsätzlich berücksichtigt.

Das Grundstück des Petenten ist hier mit einer baulichen Anlage bebaut, deren Seitenflügel giebelseitig zur derzeitigen und künftigen Baugrenze einen Abstand von ca. 7 m hat. Der Feuerüberschlagsweg wurde berücksichtigt; der Giebel hat keine Fenster. Von einer Verschattung kann demzufolge nicht ausgegangen werden.

Eine Festschreibung des Bestandes ist im angrenzenden Bebauungsplanentwurf I-B 4 c im Übrigen nicht beabsichtigt. Das Konzept - aus dem Gesamtkonzept des Bebauungsplanentwurfes I-B 4 entwickelt - sieht angrenzend an den Block A 6 eine Straße mit 22 m Breite vor.

- Oberhalb der Fläche G 1 ist, in Verbindung mit dem Bereich zwischen den Blöcken D 1, D 2 und D 7 in einer Höhe zwischen 20 und 25 m über Gehweg, eine lichtdurchlässige Überdachung zulässig. Weitergehende Überbauungen führen zu

einer nicht gewollten Trennung des Alexanderplatzes von den nördlich angrenzenden Bereichen.

Die Neuformulierung des Stadtgrundrisses, ausgerichtet an einem orthogonalen Straßenraster, ist ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Die Fassung des Platzraumes durch einzelne Blöcke soll die Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualität und Wahrnehmbarkeit des Platzes verbessern. Eine Bebauung der genannten, für den Fußgängerverkehr notwendigen und zur (optischen) Verbindung mit dem angrenzenden Bereich A essentiell erforderlichen Flächen G 1 und G 2 widerspräche dem städtebaulichen Konzept.

- Berolina- und Alexanderhaus werden nachrichtlich als Denkmal übernommen. Während das Alexanderhaus bereits umfassend modernisiert wurde, steht das Berolina-Haus nach dem Umzug des Bezirksamtes Mitte gegenwärtig leer. Die Vorbereitungen für eine Modernisierung dieses Gebäudes haben begonnen. Beide Bauwerke zählen zu bedeutenden baulichen Zeugen einer Epoche, an die nunmehr angeknüpft werden soll. Ein Abriss wird daher nicht angestrebt. Auch der stattdessen vorgeschlagene Gebäudekomplex widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen. Das öffentliche Leben fände im privaten Bereich, nicht aber im öffentlichen Raum statt.
- Die Entscheidung über die Unterschutzstellung von baulichen Anlagen gemäß dem Berliner Denkmalschutzgesetz erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Hierbei ist die Frage der Denkmalwürdigkeit von baulichen Anlagen entscheidend. Maßgebend ist dabei die geschichtliche, künstlerische, wissenschaftliche oder städtebauliche Bedeutung. Keines dieser Kriterien trifft nach Einschätzung der zuständigen Fachverwaltungen für das Kaufhof-Gebäude zu.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Erweiterung des Gebäudes. Ob die Fassade erhalten oder verändert wird, steht letztlich im Ermessen der Eigentümer. Das Erfordernis gestalterischer Festsetzung wird hierfür nicht gesehen.

- Regelungen zur Fassadengestaltung werden in den Bebauungsplan überhaupt nicht aufgenommen. Es fehlt an dieser Stelle an einem Erfordernis für entsprechende Regelungen. Zur Planstraße 2 geöffnete Höfe wären ausschließlich nach Norden ausgerichtet und kaum besser belichtet beziehungsweise nutzbar als in der vorgesehenen Konfiguration. Die vorgeschlagene Nutzungsstruktur ist mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

- Bezüglich weiterer Vorschläge zur städtebaulichen Gestaltung am Alexanderplatz hat sich das Land Berlin jedoch nach einem städtebaulichen Wettbewerb für die Konzeption entschieden, die dem festgesetzten Bebauungsplan zu Grunde lag. Die Bebauung im Bereich der Alexanderstraße muss sich nicht zwingend an den Behrensbauten ausrichten, da dort der Bezug zum Haus des Lehrers und der Übergang zu einem längerfristig neu zu gestaltenden Bereich mehr Spielraum bietet.
- Der Vorschlag für die künftige Nutzung an der nordöstlichen Ecke des Alexanderplatzes kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden. Entsprechende zwingende Festsetzungen scheinen jedoch nicht angemessen.

2. Verkehr

Wie bereits zum Themenkomplex Städtebau/Architektur sind auch hier die vorgebrachten Anregungen sehr gegensätzlich.

- Die überdimensioniert wirkenden Straßen im Plangebiet sollten konsequent zurückgebaut werden.
- Die den Alexanderplatz berührenden Straßen Grunerstraße, Planstraße 1 und Karl-Liebknecht-Straße seien stadtteilzerstörende Barrieren, die auch durch die Planung beibehalten würden. Die Folgen seien hohe Belastungen durch Lärm- und Luftschadstoffe. Sie dürften daher in ihrer dominierenden Funktion als Verkehrsstraßen nicht beibehalten werden. Zugunsten einer qualitativen Nutzung als öffentlicher Raum müsse die Dominanz des motorisierten Verkehrs gebrochen werden.
- Der Verkehrsfluss zwischen Spandauer Vorstadt und Karl-Marx-Allee müsse gewährleistet bleiben.
- Die Bestrebungen, die geplanten, entstandenen und inzwischen auch mehr als notwendig gewordenen Hauptschlagadern des Verkehrs zurückzubauen, seien sehr fragwürdig.
Es sei nicht möglich, den individuellen Massenverkehr einzudämmen, indem man ihn erstickt.
Nur durch den derzeitigen Abstand der Bebauung entlang der Straße sei der ohnehin schon starke Verkehrslärm zu ertragen.

Je mehr dem Verkehr auf geeigneten Trassen Raum gegeben würde, schnell und ungehindert abzufließen, je ruhiger und urbaner, das heißt auch städtebaulich wohnlicher und gemütlicher würden die großen dazwischen liegenden Baugebiete sein können.

Schon allein die Straßenbahn und Busspuren trügen zum Rückstau effekt bei.

- Es bestehen Bedenken gegen eine Aufnahme des Modal-Split von 80 : 20, da dieser nicht realisierbar sei; realisierbar wären 60 : 40.

SenStadtUm

- Die übermäßige Konzentration von Büroarbeitsplätzen würde ein Verkehrschaos auslösen.
- Die im Bebauungsplan angestrebte Kleinstraßigkeit sei nicht nachvollziehbar, da dadurch mehr enger Straßenraum, mehr Nebenstraßenverkehr und mehr Lärm entstehe.
- Einschnitte in das Bundesstraßennetz (B 1, B 2, B 5) seien erst nach Vorliegen eines vom Berliner Abgeordnetenhaus bestätigten Verkehrskonzeptes für Berlin insgesamt und mit dem Schwerpunkt Innenstadt zu verantworten.
- Die Veränderung der Straßenachse der Keibelstraße und die damit beabsichtigte Überbauung der privaten Grünanlage entlang der Häuser Keibelstraße 37 und 38 mit Gehweg und Fahrbahn sei nicht hinnehmbar.
- Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche A 6 von der Karl-Liebknecht-Straße aus sei nicht sichergestellt. Durch den Zuschnitt der Grundstücke und der planerischen Gestaltung des Grundstückes Karl-Liebknecht-Straße 32 sei es erforderlich, dass die für diesen Bereich aufzustellenden Bebauungspläne gemeinsam beschlossen werden müssten.
- Der Autotunnel in der Grunerstraße sei zu schließen, um den Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten.
- Es gäbe keine überzeugende Begründung für den Verzicht auf den Autotunnel. Dieser gehöre zur modernen Stadt.
- Es müssten attraktive Fußgängerverbindungen von und zu den umliegenden Stadtgebieten geschaffen werden. Erforderlich sei eine Neuaufteilung der Straßenverkehrsflächen mit dem Ziel, diese Straßenräume erlebbar und nutzbar zu machen.
Besonders wichtig sei dabei die Anordnung eines Fußgängerüberweges an der Kreuzung Dircksen-/Karl-Liebknecht-Straße.
- Es sollte ermöglicht werden, dass für Radfahrer ein Fahrstreifenwechsel ohne Gefährdung durch Autofahrer möglich sei.

- Es fehle völlig die Anlage von Fahrradwegen. Die Straßenbreite sei zu schmal, um überhaupt Radwege und genügend breite Fußwege mit Bäumen unterbringen zu können.
- Die Abrundung von Häuserecken an Kreuzungen in Fußgängerebene zur Fußgängerfreundlichkeit und zum Unterstellen bei Regen beim Warten auf Ampelgrün wird angeregt, da ansonsten Engpässe bei den Bürgersteigen entstehen, weil die Fahrbahn an Kreuzungen abgerundet wird.
- Statt der Untertunnelung nach Norden sollten die Menschen oberirdisch die Straßen überqueren.
- Es gäbe keine überzeugende Begründung dafür, dass der Fußgängertunnel verschwinden solle. Er gehöre zur modernen Stadt.

Parkflächen/Stellplätze

- Parkplätze/Tiefgaragen sollten grundsätzlich entfallen, denn an solch einem ÖPNV-Knotenpunkt wäre der ideale Platz für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ohne Auto.
- Die Lage der Tiefgaragen beziehungsweise der unterirdischen Stellplatzanlage unter dem Straßenland sei zu begrüßen. Ergänzend sollte geprüft werden, ob die unterirdische Stellplatzanlage nicht auch direkt aus dem vorhandenen Straßentunnel erschlossen werden könnte.
- Der vorliegende Bebauungsplanentwurf zeige Anzeichen für einen verkehrseinschränkenden Rückbau in den Hauptstraßen, dagegen aber keine öffentlichen Parkhäuser. Insgesamt würden mit der geplanten Bebauung etwa 3.000 Stellplätze liquidiert. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen neuen Stellplätze seien nicht ausreichend. Es wird daher angeregt, das künftige Stellplatzangebot für Kraftfahrzeuge nochmals gründlich zu prüfen und am Standort des Blockes A 8 ein großes Parkhaus zu planen und zu bauen.

- Die Erhöhung der Stellplatzzahl im Block E 1 wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch erscheinen die Ausschlussgründe oberirdischer Stellplätze für diesen Block nicht nachvollziehbar, da dieser über eine erheblich größere Grundfläche bei einem wesentlich geringerem Maß der baulichen Nutzung als die D-Blöcke verfügt. Auch gäbe es genügend positive Beispiele oberirdischer Stellplatzanlagen, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden könnte. Ferner sei die ausschließliche Zulässigkeit unterirdischer Stellplätze wirtschaftlich nicht vertretbar.

- Die im Basement der Blöcke D 1 bis D 3 und unter den Flächen G 1 und G 2 vorgesehene Tiefgarage sollte durch eine zeichnerische Festsetzung dargestellt werden. Analog hierzu müsse die zeichnerische Darstellung für die unter der Planstraße 1 dargestellte Stellplatzanlage, die eine Erschließung der Blöcke D 1 bis D 3 gewährleiste, um die Festsetzung einer Tiefgarage ergänzt werden.

- In der Nebenzeichnung 3 ist die Art der Nutzung bei 2 m unterhalb der Geländeoberfläche, die Oberkante der Stellplatzanlage jedoch 3 m unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. In der Begründung zur öffentlichen Auslegung wird ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage Umverlegungen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich seien. Werden im Zuge dieser Umverlegung die Leitungen in die Stellplatzanlage integriert, kann eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um 1 m ausnahmsweise zugelassen werden.
 Durch die geplante Festsetzung der Oberkante der Stellplatzanlage von 3,0 m unterhalb der Geländeoberfläche entstünden unterschiedliche Geschossniveaus der beiden Tiefgaragen. Dies führe zu erheblichen Funktionseinschränkungen, insbesondere im Anlieferbereich. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Oberkante der Stellplatzanlage in den Bereichen, die für die LKW-Erschließung und Anlieferung der Blöcke D 1 bis D 3 erforderlich sind, auf 2 m unterhalb der Geländeoberfläche festzusetzen.

- Die zusätzliche Bebauung im gesamten Umkreis gehe zu Lasten bestehender Parkplätze. Dies bedeute eine Minderung der Wohnqualität.
 Es müsse verhindert werden, dass der ruhende Verkehr in die angrenzenden Wohngebiete drängt.

- Die Stellplatzanlagen in der Planstraße 1 seien zu streichen. Sie verstärkten die Barrierewirkung und entwerteten den öffentlichen Raum. Der Mittelstreifen sei in der Gesamtlänge und -breite als öffentliche Parkanlage auszuweisen.

Straßenbahn

- Die Verkehrslösungen für die Straßenbahntrassen seien nicht durchdacht und lückenhaft. Die Trasse durch die Gontardstraße und die Karl-Liebknecht-Straße sei sowohl aus Sicht der Fahrgäste als auch aus technischen Gründen abzulehnen. Die Straßenbahn sollte, wie historisch bewährt und ursprünglich auch vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen, durch die Rathausstraße führen.
- Die Straßenbahn solle von der Prenzlauer Allee in die Karl-Liebknecht-Straße umgehend verlängert werden.
- Um eine Behinderung der Straßenbahn durch den Autoverkehr auszuschließen, müssten Autoein- und -ausfahrtsstraßen von Straßenbahnein- und -ausfahrten getrennt werden. Die Rathausstraße und die Wadzeckstraße müssten so breit gehalten werden, dass die Straßenbahntrasse für den Autoverkehr gesperrt werde (Fahrbahnmarkierungen).

U-Bahn

- Entlang aller U-Bahn-Trassen sei ein Schutzraum von 2 m beiderseits des Tunnels festzusetzen; insbesondere für das geplante Bauwerk im Block D 4.
- Im Bereich des geplanten Baukörpers A 12 befindet sich eine Vorleistung für die künftige U-Bahnlinie U 3, die den heutigen technischen Vorschriften nicht mehr entspricht. Dieses Tunnelstück müsse abgerissen werden, bevor das geplante Gebäude errichtet werden kann. Darauf sei hinzuweisen. Die Gründung und Konstruktion der Gebäude sei so zu gestalten, dass ein späterer Bau der U-Bahnlinie U 3 möglich ist.

Zu den Anregungen zum Bereich Verkehr ist Folgendes zu bemerken:

- Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, die überdimensionierten Straßenräume zurückzubauen. Zugleich müssen jedoch die Verkehrsflächen auch genügend Raum zur Abwicklung des Durchgangsverkehrs wie auch des Ziel- und Quellverkehrs bieten. Ausdrückliches Ziel dieser städtebaulichen Neugestaltung ist es, durch die Verengung und bauliche Fassung der Verkehrsflächen eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Eine Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung entsteht nicht durch die Breite der Straßenräume. Künftig muss vielmehr durch die veränderte städtebauliche Struktur und den geringeren Abstand zwischen der Emissionsquelle (Fahrstreifen) und der künftigen Bebauung in Teilbereichen mit einer höheren Lärm- und Schadstoffbelastung gerechnet werden. Auch dieses wurde in die Abwägung eingestellt. Zur Minderung dieses Problems stehen technische Möglichkeiten zur Verfügung, ohne dass eine Veränderung der städtebaulichen Struktur erforderlich wird. Bei der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes muss in Teilbereichen dennoch eine verstärkte Beeinträchtigung von den Bewohnern und Nutzern in einem so zentralen Bereich weiterhin hingenommen werden.
Auch die Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs waren zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit der Straßenbreiten wurde daher unter Berücksichtigung auch dieser Belange ermittelt.
- Der Modal-Split von 80 : 20 ist das angestrebte Verhältnis von öffentlichem Personennahverkehr und motorisiertem Individualverkehr. Über den Umfang des Verkehrsaufkommens wird mit dieser Verhältniszahl keine Aussage getroffen. Jedoch war zu berücksichtigen, dass es bei der absoluten Zahl der Verkehrsbewegungen in den nächsten Jahren einen weiteren Zuwachs geben wird, so dass eine baldige Kapazitätsgrenze unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten gleich nach Beendigung der Umbaumaßnahmen nicht zu erwarten ist. Durch eine Verkehrsstudie wurde nachgewiesen, dass die zukünftigen Verkehrsströme abgewickelt werden können. Demzufolge muss ein Verkehrschaos aufgrund einer übermäßigen Konzentration an Büroarbeitsplätzen nicht befürchtet werden.

- Die Veränderungen der Bundesstraßen betreffen den Straßenraum und nicht die überörtliche Bedeutung und Funktion dieser Verkehrsflächen. Ihre künftige Funktionsfähigkeit wurde unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklung überprüft und im Wesentlichen auch gutachterlich bestätigt. Das Berliner Abgeordnetenhaus stimmte im Übrigen dem Bebauungsplan zu und damit auch der Veränderung der Bundesfernstraßen.

- Die künftige östliche Straßenbegrenzungslinie der Keibelstraße orientiert sich

an der Gebäudeflucht des denkmalgeschützten Polizeigebäudes und damit am

historischen Stadtgrundriß. Um auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Zusammenhang mit der offenen Gebäudestruktur des Blockes A 6 eine öffentliche Parkanlage zu schaffen, liegt die östliche Straßenbegrenzungslinie unmittelbar am Polizeigebäude. Zur geradlinigen Fortführung der Keibelstraße (die sowohl aus städtebaulichen aber auch aus verkehrlichen Gründen erforderlich ist) muss die Grünfläche vor dem Block A 3 entfallen. Im Ausgleich wird die entlang der Mollstraße bestehende Grünfläche durch eine öffentliche Parkanlage in ihrer Größe verdoppelt. Der historisch vorhandene Knick auf Höhe der Wadzeckstraße, der gleichzeitig mit einer Verengung des Straßenraumes verbunden war, wird nicht wieder aufgenommen, um für die öffentlichen Straßenräume eine einheitliche Breite und Gestaltung zu sichern. Eine Teilfläche des Privatgrundstückes (es handelt sich um eine Wohneigentumsanlage) muss trotz des in Art. 14 Grundgesetz (GG) mani-

festierten Schutzes aus Allgemeininteresse für eine öffentliche Nutzung (Straßenverkehrsfläche) in Anspruch genommen werden.

Es handelt sich hier um eine Teilfläche, die bis dato eine Vorgartenfunktion erfüllt.

Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche wird jedoch nicht die Nutzung des Grundstückes an sich in Frage gestellt beziehungsweise erheblich beeinträchtigt. Der Straßenraum bleibt in seiner Breite unverändert. Die direkte Angrenzung einer baulichen Anlage an eine Straßenverkehrsfläche, die hier festgesetzt wird, ist typisch für Grundstücke in der Innenstadt.

- Eine verkehrliche Erschließung der Teilfläche A 6 von der Karl-Liebnecht-Straße aus ist über die Wadzeckstraße möglich. Eine Erreichbarkeit über die im städtebaulichen Konzept für das Gesamtareal vorgesehene Planstraße 5 ist nicht zwingend erforderlich. Die Zufahrt zum Grundstück kann von der Wadzeckstraße oder der Planstraße 2 aus erfolgen.

- Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Inner-

halb der vorgesehenen Breite für die Otto-Braun-Straße und die Grunerstraße ist sowohl ein Schließen des Tunnels als auch sein Erhalt möglich.

- Auch bezüglich der Herstellung von Fahrradwegen werden diese in der Planzeichnung nicht dargestellt. Für die Festlegung der künftigen Straßenbreite wurden beispielhaft differenzierte Aufteilungen des Straßenraumes zugrunde gelegt. Das Hauptverkehrsstraßennetz berücksichtigt sowohl Radwege, als auch Baumstreifen. In den Erschließungsstraßen besteht kein Erfordernis für Fahrradwege, während Baumstreifen bei der Festlegung der künftigen Straßenbreiten berücksichtigt werden. Die Begründung, die nunmehr im Abschnitt Straßenverkehrsflächen einige Erläuterungen zu möglichen Radwegen und Baumstreifen enthält, wurde diesbezüglich ergänzt.
- Fußgängerverbindungen und Fußgängerüberwege wurden im Verkehrskonzept berücksichtigt. Da die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist, ist die Darstellung in der Planzeichnung nicht erforderlich. Die Straßenverkehrsflächen sind öffentliche Fläche, insofern können die Petenten davon ausgehen, dass das Land Berlin diese Belange berücksichtigt.
- Die Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt erst im Rahmen der Erarbeitung der konkreten Bauunterlagen. Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreiten sind auch im Kreuzungsbereich ausreichende Fußwegbreiten realisierbar. Die Arkadierung an Häuserecken erfordert zudem eine detaillierte Kenntnis über die künftige Lage von Fußgängerüberwegen und bedeutet einen erheblichen Eingriff in die künftigen Gebäude. Es bleibt daher dem Bauherren vorbehalten, Möglichkeiten zum Unterstellen bei Regen zu schaffen. Die Erforderlichkeit einer zwingenden Vorgabe ist nicht erkennbar.
- Es ist nicht das städtebauliche Ziel des Landes Berlin, die unter den Kreuzungsbereichen der Straßen Alexanderplatz mit der Karl-Liebknecht-Straße beziehungsweise der Otto-Braun-Straße gelegenen Fußgängertunnel - mit Ausnahme der Verbindung vom Alexanderplatz zum ehemaligen Haus des Lehrers - langfristig zu erhalten. Durch die Reduktion der Straßenraumquerschnitte wird eine Erleichterung der Überquerbarkeit erreicht. Dies ermöglicht, die unattraktiven Fußgängertunnel zu schließen.
Eine Festsetzung der Fußgängertunnel erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Zu Parkflächen/Stellplätze

- Der überwiegende Anteil des Verkehrsaufkommens um den Alexanderplatz ent-

fällt auf den Durchgangsverkehr. Der vollständige Ausschluss von Parkplätzen und Tiefgaragen würde nicht dazu führen, dass am Alexanderplatz autofreies Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ohne Beeinflussung durch den Kfz-Verkehr möglich wäre. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht auch rechtlich nicht die Möglichkeit, den Kfz-Verkehr auszuschließen.

- Eine Zufahrt zur unterirdischen Stellplatzanlage direkt aus dem vorhandenen Straßentunnel schränkt seine gegenwärtige Funktion und damit die Kapazität für den Durchgangsverkehr erheblich ein. Zudem müssten für eine Zufahrt zur vorgesehenen Stellplatzanlage mehrere U-Bahntunnel unter- beziehungsweise überquert werden. Die Möglichkeit einer Zufahrt aus dem Straßentunnel zur Stellplatzanlage unter der Planstraße 1 und den angrenzenden Gebäuden wurde daher verworfen.
- Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Hochbaumaßnahmen wird sich die absolute Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit zur künftigen Nutzung im Plangebiet deutlich erhöhen. Eine weitere Ausdehnung jedoch würde die Verkehrsnachfrage erheblich erhöhen und das angestrebte Ziel eines Modal-Split von 80 : 20 infrage stellen. Zudem müsste das weitere mit einer höheren Lärm- und Schadstoffbelastung innerhalb der Erschließungsstraßen gerechnet werden.

Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten wird die Errichtung oberirdischer Stellplätze ausgeschlossen. Auch oberirdische Parkhäuser sollen nicht errichtet werden, da hiermit eine Beeinträchtigung der stadträumlichen Qualität einhergeht. Unterschiedlich dichte Bebauungen spielen eine untergeordnete Rolle bei der Zulässigkeit von Parkhäusern. Es ist nachvollziehbar, dass für Stellplätze in Tiefgaragen höhere Kosten entstehen, als für die Errichtung oberirdischer Stellplätze. Unter Berücksichtigung der hohen Verdichtung (auch im Block E 1 liegt die zulässige GFZ deutlich über dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung) wird die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze gegenüber der gestalterischen Qualität und der angestrebten hohen Qualität des öffentlichen Raumes zurückgestellt.

- Stellplätze in Tiefgaragen sind unterhalb der Blöcke D 1 bis D 3 und unter den Flächen G 1 und G 2 zulässig, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Die Festsetzung einer Tiefgarage im Basement der genannten Blöcke und Flächen führt zu einer nicht vertretbaren Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten in den Untergeschossen.

Da Tiefgaragen Baugrundstücken zugehörig sind, wäre die vorgeschlagene zeichnerische Festsetzung einer Tiefgarage unter der Planstraße 1 nicht möglich. Entsprechend der vorgesehenen Funktion ist daher die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Stellplatzanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB vorgesehen.

Auf Grund des städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes sind die künftigen Baugrundstücke D 1 - D 3 mit Kraftfahrzeugen nur unterirdisch von der Planstraße 1 zu erreichen. Das Land Berlin wird jedoch sicherstellen, dass im Rahmen der Errichtung der Stellplatzanlage die unterirdische Zufahrt zu diesen Blöcken gewährleistet wird, so dass die Grundstücke ausreichend erschlossen sind.

- Durch die angeregte Änderung werden die Rahmenbedingungen für die Verlegung von Leitungen deutlich verändert. Die relevanten Leitungsträger wurden daher um Stellungnahme gebeten. Bedenken gegen die angeregte Änderung trugen die Berliner Wasser Betriebe und die Telekom AG vor. Die zur Abhilfe dieser Bedenken möglichen technischen Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Eine Klärung kann erst im Rahmen der baulichen Umsetzung erfolgen. Im Regelfall ist unterhalb der Verkehrsflächen daher ein Raum mit einer Höhe von 3 m freizuhalten, um Ver- und Entsorgungsleitungen unterbringen zu können. Die Ausnahmeregelung, nach der eine Oberkante von nur 2 m unter Gelände zulässig ist, wenn Leitungen, Kanäle oder andere mit ihnen im Zusammenhang stehende Anlagen in die Stellplatzanlage integriert werden, bleibt unverändert bestehen. Provisorien bleiben von dieser Regelung unberührt. Insbesondere der die Planstraße 1 querende Mischwasserkanal (DN 600) muss in seiner bestehenden Tiefenlage solange provisorisch in die Tiefgarage integriert werden, bis die in ihm mündenden Sammler - insbesondere für die Entwässerung des Alexanderplatzes - im Zuge der Neugestaltung des Platzes umgebaut worden sind.

- Ein Erhalt der vorhandenen Parkstände im öffentlichen Raum erfolgt nicht, da

ein Großteil dieser Flächen zur Steigerung der Qualität des Quartiers am Alexanderplatz bebaut werden soll. Im Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen wird sich die absolute Anzahl der Stellplätze im Plangebiet deutlich erhöhen. Eine Nachweispflicht für Stellplätze gibt es - außer für öffentlich zugängliche Gebäude für die in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl vorzusehen sind - nach der Bauordnung für Berlin nicht. Es besteht zudem die Möglichkeit einer Beteiligung an der unterirdischen Stellplatzanlage unterhalb der Planstraße 1.

Regelungen zur Parkraumbewirtschaftung können nicht im Bebauungsplan getroffen werden.

- Für die planerische Einordnung der Stellplatzanlagen bestanden drei Möglichkeiten:
 - innerhalb der Baublöcke,
 - parallel zu den Gehwegen,
 - in Straßenmitte.

Die Vor- und Nachteile der einzelnen Lösungen wurden geprüft und abgewogen. Im Ergebnis ist konfliktfreien Boulevardbereichen entlang der Blöcke der Vorrang eingeräumt worden. Eine Überquerung der Planstraße 1 außerhalb lichtsignalgeregelter Bereiche ist angesichts des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ohnehin kaum möglich. Eine zusätzliche Barrierewirkung haben die Rampen daher nicht.

Zur Straßenbahn

- Durch die Straßenbahn wird ein wichtiger Beitrag zur Erschließung des Alexanderplatzes mit dem öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Auf die vorgesehenen Straßenbahntrassen wird im Bebauungsplan lediglich hingewiesen. Bestehende Anlagen werden nachrichtlich übernommen.

Für die bestehende Straßenbahntrasse ist ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden. Die vorgesehenen Straßenbreiten berücksichtigen in Abstimmung mit der zuständigen Fachverwaltung die vorgesehenen Trassen der Straßenbahn. Die angeregten detaillierten Ausführungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes jedoch nicht umsetzbar und wurden daher an die zuständige Fachverwaltung weitergereicht.

Zur U-Bahn

- Soweit es sich aus den vorliegenden Unterlagen über die U-Bahntunnel beurteilen lässt, wird durch die Baugrenzen für erstmals zulässige Gebäude der Abstand von zwei Metern durch Baugrenzen beziehungsweise Baulinien gesichert. Lediglich für den Block D 4 war dieses bisher nicht der Fall. Im Ergebnis der Überprüfung der Abwägung wird der Zuschnitt des Blockes D 4 durch Parallelverschiebung der die U-Bahntunnel berührenden Baugrenzen verändert. Die städtebaulich prägende Wirkung bleibt dadurch erhalten und die Belange der U-Bahn werden im erforderlichen Umfang gesichert.

- Aus den Unterlagen ist bekannt, dass das Teilstück des Richtungstunnels der U 3 nach Weißensee unterhalb des künftigen Blockes A 12 einschließlich der Schildgrube abgerissen werden muss, bevor das geplante Gebäude errichtet werden kann.

Gründung und Konstruktion des Gebäudes müssen so gestaltet werden, dass ein späterer Bau der U-Bahnlinie U 3 möglich ist. Dies wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung 3.4, die die Unterbaubarkeit der entsprechenden Flächen nur bis zu einer Tiefe von 6,0 m unter Gehwegniveau zulässt, in ausreichendem Umfang gesichert.

3. Nutzungsstruktur

- Die Anteile Büro, Gewerbe, Wohnen seien unverhältnismäßig; Büroflächen stark überproportional vorgesehen.

Bei dem derzeitigen Büroflächenleerstand in Berlin sei die Errichtung einer neuen Bürostadt genau das, was Berlin zur Zeit nicht braucht. Es sind in den letzten Jahren im Bezirk Mitte, am Potsdamer Platz, aber auch in der übrigen Stadt riesige Bürobauten entstanden, so dass die mit dem Bebauungsplan I-B 4 a angedachte Konzentration von Büroflächen am Alexanderplatz überzogen und falsch sei. Vielmehr sollte das Stadtgebiet am Alexanderplatz stärker durchmischt werden.

Die übermäßige Konzentration von Büroflächen verhindere eine wünschenswerte Durchmischung des Gebietes.

- Der Wohnanteil sei zu gering. Nur 27 % Wohnen im gesamten Plangebiet am Alexanderplatz, im Bebauungsplan I-B 4 a nur 21 %, verfehlten das Mindestziel des Senates von 30 %, aber auch das im Planwerk Innenstadt propagierte Ziel, die Innenstadt bewohnbar zu machen.
- Das Angebot an familiengerechten Wohnungen sei ungenügend. Mit dem Bebauungsplan I-B 4 a sollte ein bei weitem besseres Angebot an künftigen familiengerechten Wohnungen ausgewiesen werden.
- Statt eines Flächenanteils für Wohnungen sollte die Nutzung "Wohnen" festgesetzt werden, da mit Sicherheit in diesem Bereich auch Wohnformen infrage kämen, die sich nicht unbedingt mit der Definition der Wohnung gemäß § 44 der Bauordnung Berlin decken würden. Es würden auch in der Begründung zum Bebauungsplan beide Begriffe abwechselnd verwendet.
- In der Begründung wurde ausgeführt, dass gerade der Block E 1 sich für familiengerechtes Wohnen eigne. Dieser Auffassung wird nicht zugestimmt. Ein dem "üblichen Wohnen" angemessener Freiflächenfaktor werde weder benötigt noch sei er realisierbar.
- Es wird vorgeschlagen, die Flächenangaben für Wohnungen als Richtwerte festzusetzen, die im Einzelfall mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen auch unterschritten werden könnten, denn neben der Lage sei auch der Flächenanteil von Wohnungen im Kernbereich eine von der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung direkt beeinflusste Größe. Eine größere Flexibilität im Einzelfall bei der notwendigen Größe der Wohnflächen sowie bei der Festlegung auf Vollgeschosse verstärke die Grundlagen für eine Investitionsbereitschaft.
- Das Erfordernis eines Wohnhochhauses an der Alexanderstraße sollte überprüft werden. Eine unausgewogene Sozialstruktur wäre an dieser Stelle besonders problematisch.

- Die geplante Hochhausstadt um den Alexanderplatz sei im Hinblick auf Stadtverträglichkeit und Nutzungsstruktur eine der größten baupolitischen Fehlentscheidungen Berlins.
- Die vorwiegend monofunktionale Bebauung des Platzes zerstöre die traditionelle Vielfalt. Damit verliere er seinen Charakter als Treffpunkt menschlicher Begegnungen.
- Am Alexanderplatz müsse es ein vielseitiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Einzelhandel geben. Dem müsse sowohl die künftige Gebäudetypologie aber auch die Freiraumgestaltung Rechnung tragen. Der Platz sollte in einem ausgewogenen und angenehmen Verhältnis mit Grünflächen und Verweilmöglichkeiten gestaltet werden.
- Die Nutzung in den Erdgeschossen der Bebauung sollte unbedingt eine intelligente Mischung von Einzelhandel, Cafés und Spieleinrichtungen für Kinder aufweisen.
- Die Planung des Investors sieht für den Block D 3 eine großflächige Einzelhandelsnutzung und ein großes Mittelklasse-Hotel vor. Die funktionalen und nutzungsbedingten Anforderungen für ein Hotel dieser Größenordnung könne jedoch nur durch eine Überbauung des Innenhofes erfüllt werden. Auch für eine großflächige Einzelhandelsnutzung wie ein Kaufhaus seien große zusammenhängende Flächen, die nur durch eine Überbauung der Innenhöfe geschaffen werden könnten, zwingend erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, in begründeten Ausnahmen eine vollständige Überbauung der einzelnen Innenhöfe zuzulassen, um die Voraussetzung für die gewollte und notwendige Nutzungsvielfalt zu schaffen.
- Die Festsetzung von rund 300.000 m² Fläche für den Einzelhandel sei überhöht, da in den letzten Jahren im Bezirk Mitte, in der Friedrichstraße und am Potsdamer Platz neue Einkaufsstrassen mit Kaufhäusern, Centern und so weiter entstanden seien, die teilweise noch immer leer stünden, weil sie über den Bedarf geplant seien.

- Aufgrund des Entwicklungs- und Realisierungszeitraumes des Bebauungsplans und zukünftiger neuen Formen im Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitbereich wird darauf hingewiesen, dass Voraussetzungen für eine flexible Ansiedlung entsprechend den Nutzungen geschaffen werden müssten. Insbesondere solle Einzelhandel im ersten Untergeschoss (Basement), Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der Blöcke D 1 und D 2 sowie ein Kaufhaus im Block D 3 vorgesehen werden können.
- Es wurden erhebliche Bedenken gegen eine Festsetzung der Kindertagesstätte im Block A 3 vorgebracht.

Der Bau der Kindertagesstätte an dieser Stelle wird abgelehnt, weil

- sie die Zufahrt zum Hof, insbesondere für Feuerwehr, Müllabfuhr und Möbeltransporte stark einenge beziehungsweise den Eingang zu einem Teil der Wohngebäude in der Wadzeckstraße blockieren würde,
- das Bringen und Abholen der Kinder zusätzlich Verkehr erzeuge, der vor allem die Hofeinfahrt benutzen und blockieren würde,
- durch den Entzug von Gemeinschaftseigentum die berechtigten Ansprüche der Wohnungseigentümer auf ihre Miteigentumsanteile und damit auch der Anspruch auf den Grund und Boden infrage gestellt würden,
- der Eigentumserwerb unter der Maßgabe erfolgte, dass keine weitere Bebauung oder Abrisse vorgesehen seien, was vom Stadtplanungsamt des Bezirks Mitte auf Anfrage bestätigt wurde,
- die erheblich in die Eigentumsrechte eingreifende Planung ohne Information beziehungsweise Zustimmung der Eigentümer erfolgte und weil
- dadurch der in den 70er Jahren vor allem durch die Eigenleistung der dort wohnenden Bürger geschaffene Wohnpark zerstört würde, der für die Wohnqualität außerordentlich wichtig sei. Seine Gestaltung gäbe Nutzungsmöglichkeiten für Bürger jeden Alters, die kleine Spielanlage werde von den Kindern und deren Spielkameraden dankbar angenommen. Es sei gelungen, den Hof nahezu verkehrsfrei zu halten und für alle Häuser die ungehinderte Versorgung mit Gütern und Notdiensten, auch mit Großfahrzeugen sicherzustellen.

Die Eigentümer würden die Kindertagesstätte und die damit verbundenen Einschränkungen nicht ohne Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten hinnehmen. Enteignungen von zuvor privatisiertem Boden dürften bei entsprechender Presse für zukünftige Investoren eine negative Anreizwirkung haben. Auch die weitere Verkaufsmöglichkeit der WBM könnte negativ beeinträchtigt werden.

- Der vorhandene Hof im Block A 3 mit seinen Grün-, Spiel- und Freizeitflächen erfülle im innerstädtischen Gebiet eine wichtige Erholungsfunktion für alle Altersgruppen. Er diene älteren Menschen als "Grüne Oase" und sowohl den Kindern von 408 Anliegerwohnungen als Spielfläche als auch den Heranwachsenden für sportliche Betätigungen. Die Grünfläche sei vor allem für die Anwohner unabdingbar, die keine "Datsche" besitzen, da viele Wohnungen nicht über einen Balkon verfügen. Eine weitere Bebauung würde den grünen Raum und damit die Wohnqualität im Wohngebiet stark vermindern.

Es wird angeregt, die im Hof vorhandenen Versiegelungen zurückzubauen und die Flächen zu begrünen, statt weitere Flächen zu versiegeln, da das Baugeschehen rund um den Alexanderplatz weitere Opfer im Grünbereich erwarten lasse. Die Funktion als "Grüne Insel/Lungen" am Rande des neuen Stadtzentrums sollte Vorrang vor weiterer Bebauung haben, vor allem dann, wenn sie wie die Fläche im Block A 3 einen erheblichen qualitativen und quantitativen Beitrag leiste. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hof wertvolle Gehölze enthält, die im Laufe der Jahre beträchtliche Kronendurchmesser entwickelt haben und dadurch einen wichtigen Beitrag zum innerstädtischen Klima leisten.

- Die Art der Bebauung sei bei der Größe und Geometrie des Innenhofes völlig unzumutbar. Es wird bezweifelt, dass bei der schon relativ dichten Bebauung die Grundflächenzahl nicht überschritten würde.
- Ein wesentliches Kriterium bei der Standortbestimmung der Kindertagesstätte

sollte die unberücksichtigt gebliebene gravierende Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner sein. Ebenso wird die beabsichtigte Zerstörung der seit 28 Jahren gewachsenen Grünanlage wie auch die Beseitigung von Grünflächen und Bäumen in der Keibel- und Wadzeckstraße kritisiert.

Durch das Errichten eines Quergebäudes würde den Bewohnern Licht in erheblichem Ausmaß weggenommen. Dieses bedeute eine Beeinträchtigung der Wohnqualität.

- Da im Block A 3 mittlerweile sehr viele Seniorinnen und Senioren wohnen und leben, stelle der Bau eines Kindergartens eine große Beeinträchtigung ihres Lebensabends dar. Das könne doch nicht im Sinne der Politik sein.
- Die Bedarfsermittlung für die Kitaplanung im Block A 3 wird angezweifelt, unter anderem da in unmittelbarer Nähe im nächsten Jahr drei Kitas (zum Beispiel Fröbel e.V.) geschlossen werden und weil kein Schulstandort erforderlich sei. Der Bedarf solle überprüft und detailliert nachgewiesen werden.
- Als Standortalternative für die Kindertagesstätte wird der Platz südlich des Parkhauses in der Keibelstraße, wo seit Jahren der ehemalige Spielplatz eines Kindergartens verkomme, vorgeschlagen sowie ein Standort in anderen geplanten Bauten.
- Durch den Grundriss des Gebäudekomplexes würde der Lärm, den Kinder naturgemäß erzeugen, an den Fassaden reflektiert und verstärkt. Dieses führe zu einer erneuten Einbuße von Wohnqualität. Da der Hof auf Grund seiner Geometrie bauphysikalisch die Wirkung habe, den Schall, der im Bereich der Öffnung der Häuserfluchten entstehe, schlecht zu absorbieren, würde die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Freifläche an dieser Stelle zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führen. Diese negative Wirkung würde durch die erforderliche Entfernung von Bäumen, die das Klima verbessern und viel Lärm schlucken, noch verstärkt.
- Im Entwurf fehlten soziale Einrichtungen wie Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen. Sie müssten im Plan festgeschrieben werden.
- Die nordöstliche Ecke des inneren Alexanderplatzes solle für eine kulturelle Nutzung zum Beispiel durch ein Theater bebaut werden.

- Im Blockbereich A des Bebauungsplans I-B 4 a sollten nicht nur 1.000 m² für einen Kinderspielplatz zur Verfügung stehen. Heute nutzbare Kinderspielplätze sollten erhalten bleiben und das Flächenangebot für Kinderspielplätze auf 3.500 m² erhöht werden.
- Die Eigentümerin des Flurstückes 6013 wendet sich gegen die planerische Inanspruchnahme ihres Eigentums. Sie begründet dieses damit, dass der Bebauungsplanentwurf eine im Sinne des BauGB gerechte Abwägung der mit ihm verfolgten planerischen Zwecke mit dem Eigentum vermissen lasse. Sie weist darauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertritt, dass das Eigentum "selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehöre". Die "städtebaulich beachtlichen allgemeinen Belange" müssten demnach "um so gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen".

Die Erforderlichkeit der planerischen Ausweisung des Spielplatzes an der vorgesehenen Stelle sei mit Blick auf die Schutzwürdigkeit des Eigentums von vornherein nur gerechtfertigt, wenn hierfür keine Flächen der öffentlichen Hand zur Verfügung stünden. Nach Auffassung der Eigentümerin müsste es möglich sein, den Spielplatz auf öffentlichem Grund und Boden auszuweisen.

Zudem sei nicht nachvollziehbar, warum der Kinderspielplatz so geplant worden sei, dass er gleichzeitig zwei bebaute Grundstücke privater Eigentümer in Anspruch nehme mit der Folge, dass zu seiner Verwirklichung zwei Gebäude abgerissen werden müssten. Hier sei möglicherweise unüberlegt geplant worden, was unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit von rechtlicher Bedeutung sei.

- Die Planung des Kinderspielplatzes erfolge an einer Stelle, an der sich zur Zeit ein Gebäude befindet. Die Realisierung des Kinderspielplatzes sei auf Grund des Bestandes gänzlich unsicher. Zum anderen sei auch ein Nutzen nicht ersichtlich, da in dem jetzigen Plangebiet schon ein Kinderspielplatz vorhanden sei.
- Bei Wohnungsbauvorhaben im Land Berlin sei grundsätzlich der zusätzliche Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen - einschließlich öffentlicher Sportanlagen - zu ermitteln und wenn nötig, seien die entsprechenden Flächen planungsrechtlich zu sichern. Sollte in dem Nutzungsstrukturkonzept vom April 1997, das auf der Ebene

Infrastrukturvorsorgeplanung die Wohnungsbaupotentiale am Alexanderplatz erstmals zu Grunde legt, der Sportsektor abweichend von diesem Planungsgrundsatz nicht einbezogen worden sein, wäre dies aus Sicht des Petenten fehlerhaft.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange benannten Richtwerte stellten eine Grundversorgung der Bevölkerung - unabhängig vom Alter - mit öffentlichen Kernsportflächen dar, die prinzipiell zugleich schulisch und außerschulisch, vereinsgebunden und -ungebunden nutzbar sind. Dass im vorliegenden Fall wegen des geringen Kinderanteils keine zusätzlichen Schulen benötigt würden, impliziere keineswegs, dass auf öffentliche Sportangebote für die Gesamtbevölkerung (Jugendliche und Erwachsene) verzichtet werden kann. Kommerzielle Sportangebote stellten eine begrüßenswerte Ergänzung dar, könnten jedoch nicht Ersatz für die von der öffentlichen Hand vorgehaltenen Anlagen der Grundversorgung sein, zumal erfahrungsgemäß aus Rentabilitätsgründen von Privaten nicht in Kernsportarten investiert werde.

- Die Liegenschaft der Bundeswehr in der Otto-Braun-Straße 25 sei als Sondergebiet "Bund" auszuweisen.

Zu den Anregungen des Bereiches Nutzungsstruktur ist Folgendes zu bemerken:

- Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen überwiegend als Kerngebiet fest.

Diese Festsetzungen lassen ein vielseitiges Angebot an Gastronomie, Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen, Wohnungen, Kultur und anderen Nutzungen zu. Es besteht kein Zwang, die künftigen Gebäude stark überproportional durch Büros zu nutzen. Eine exakte Nutzungsmischung für die Gebäude ist jedoch auch nicht vorgegeben. Eine starre Gliederung des Kerngebietes verhindert eine lebendige Entwicklung. Es ist gerade angedacht, am Platz den Katalog der Nutzungsarten des Kerngebietes vollständig zuzulassen, um die gewünschte Nutzungsvielfalt zu erreichen. Die Platzfläche selbst sowie gastronomische Betriebe in den Erdgeschossen der künftigen Gebäude bieten vielfältige Verweilmöglichkeiten. Auf dem Platz selbst sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Spieleinrichtungen für Kinder können auf dem Platz angeordnet werden, sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

- Der Alexanderplatz hat eine zentrale Funktion im Stadtgebiet. Für die Einzelhan-

delsflächen wird eine Höchstgrenze, für die für Wohnungen zu verwendenden Flächen ein Mindestanteil festgesetzt. Diese Festsetzungen sind ausreichend, um die auch vom Land Berlin gewünschte Durchmischung des Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. Die angestrebte bauliche Dichte ist für dieses Stadtquartier angemessen und entspricht dem zur Realisierung der städtebaulichen Ziele erforderlichen Umfang. Aus den Festsetzungen kann nicht auf einen künftigen Büroleerstand geschlossen werden. Durch den Bebauungsplan entsteht ein Angebot, das entsprechend den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in einem längeren Zeitraum genutzt werden kann.

Bei der Festlegung eines Mindestanteils der zulässigen Fläche für Wohnungen ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen hochverdichteten innerstädtischen Bereich handelt, in dem Wohnungen nicht an allen Stellen uneingeschränkt zugelassen werden können. Der im Senatsbeschluss genannte 30 %ige Wohnanteil bezieht sich auf ein größeres Gebiet, so dass hier ein direkter Vergleich der Verhältniszahlen nicht möglich ist. Auch zu dem im Planwerk Innenstadt propagierten Ziel, die Innenstadt bewohnbar zu machen, besteht auf Grund der Festsetzungen zum Wohnanteil kein Widerspruch.

Zudem ist hier auch zu bemerken, dass das Planwerk zwar Planungsziele benennen kann, diese aber nicht ungeprüft übernommen werden können, sondern in die Abwägung einzustellen sind.

Die künftige Sozialstruktur in einem vorwiegend oder teilweise für Wohnungen genutzten Gebäude wird nicht durch den Bebauungsplan bestimmt. Auch kann aus einem Wohnanteil kein Rückschluss auf die künftige Sozialstruktur gezogen werden.

- Eine Festsetzung von Wohnungsgrößen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Aus den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans kann daher nicht geschlossen werden, dass das Angebot an familiengerechten Wohnungen ungenügend ist. Durch die Zulässigkeit von Wohnungen und die Festsetzung eines Mindestanteils für Wohnen soll die Möglichkeit geschaffen werden, Einwohner in der Innenstadt zu halten und auch an Wochenenden und nach Ladenschluss ein vitales Zentrum auszubilden. Dieses ist weitgehend unabhängig von den einzelnen Wohnungsgrößen. Ein idealer Standort für familiengerechtes Wohnen ist insbesondere der hoch verdichtete Bereich am Alexanderplatz nicht.

- Nach § 7 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind im Kerngebiet sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Der Anregung kann daher mangels Rechtsgrundlage nicht gefolgt werden.

Für die Definition des Begriffs Wohnung ist in diesem Zusammenhang weder

§ 44 der Bauordnung für Berlin, der Regelungen zu Aufenthaltsräumen trifft, noch

§ 45 der Bauordnung für Berlin, der Bestimmungen zu Wohnungen enthält, maßgebend, sondern die Baunutzungsverordnung. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Der Begriff umfasst vor allem räumlich nicht zu fixierende Aspekte. Als ein wesentliches, physikalisch feststellbares Kriterium für die Definition von Wohnungen - insbesondere in Abgrenzung von Hotelnutzungen - können Küchen angesehen werden. Unabhängig davon müssen selbstverständlich die Anforderungen der Bauordnung für Berlin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anwendung finden. Letztlich wird es darauf ankommen, ob eine Baugenehmigung für Wohnungen beantragt wird.

- Bezüglich der Eignung des Bereiches E 1 für familiengerechtes Wohnen ist zu bemerken, dass hier ein Missverständnis vorliegt. Der Hinweis auf familiengerechtes Wohnen bezog sich auf Flächen im angrenzenden Bebauungsplan I-43, der sich noch im Verfahren befindet. Die Begründung dort wird klarstellend überarbeitet. Im Übrigen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, ob es sich um familiengerechtes Wohnen handelt.
- Die maßgebenden Rechtsgrundlagen, insbesondere die Baunutzungsverordnung, kennen den Begriff des Richtwertes für Wohnungsanteile nicht. Aufgrund dessen ist es nicht möglich, Richtwerte festzusetzen. Zudem wäre durch Richtwerte noch keine Sicherheit über den Umfang der Wohnnutzung im Plangebiet gegeben. Eine Festlegung auf Vollgeschosse erfolgt nicht. Hier ist die gewünschte Flexibilität gegeben.
- Sowohl Einzelhandelsnutzung als auch die Errichtung eines Hotelgebäudes war bereits nach den vorgesehenen Festsetzungen möglich und zulässig. Um auch eine großflächige Einzelhandels- und Hotelnutzung zu ermöglichen, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der Oberkante von 5 m im Hof des Blockes D 3 um weitere 5 m zugelassen. Auf Grund der besonderen Geschosshöhen der angestrebten Nutzungen ist eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche nicht erforderlich. Auch bei vollständiger Ausschöpfung der Ausnahmeregelung ist eine Realisierung der gewünschten städtebaulichen Figur möglich. Eine zusätzliche

bauliche Verdichtung ist auf Grund der nachteiligen Auswirkungen nicht akzeptabel. Damit durch die Ausnahmeregelung die Fläche für Einzelhandel nicht erhöht wird, wird die Zulässigkeit dieser Nutzungsart um ein Vollgeschoss reduziert.

- Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung gesamtstädtischer und lokaler Aspekte für die einzelnen Blöcke die für Einzelhandelsnutzungen zulässigen Geschosse bestimmt. Dieses ermöglicht unter anderem die Realisierung eines bis zu 7-geschossigen Kaufhauses im Block D 3. Neuen Formen im Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitbereich steht die Festsetzung zum Einzelhandel nicht entgegen, da in diesen Geschossen generell auch andere, im Kerngebiet allgemein zulässige Nutzungen angesiedelt werden dürfen. Damit steht trotz der Festsetzungen ausreichender Gestaltungsspielraum zur Verfügung, um die notwendigen Bedingungen für künftige Entwicklung schaffen zu können, ohne die Wirtschaftlichkeit eines Projektes zu gefährden.

Die Obergrenze von rd. 233.000 m² Geschossfläche für Einzelhandel im Plangebiet ist eine fiktive Zahl, die durch die Addition der Grundflächen der einzelnen Geschosse, in denen Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, ermittelt wurde. Dieser Umfang bietet den notwendigen Spielraum, um neben Einzelhandel auch andere Nutzungen auf diesen Flächen zu realisieren. Bereits auf Grund dessen wird nicht zwangsläufig auf allen Flächen, auf denen Einzelhandel zulässig ist, dieser auch realisiert werden (können). Unter Berücksichtigung dieser und anderer Aspekte (Erschließungskerne, Durchfahrten) ergibt sich ein adäquater, nicht zu hoher Anteil für Einzelhandelsnutzungen.

- Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Standorte für Kindertagesstätten wurden im Bebauungsplanverfahren anhand der folgenden Kriterien überprüft:

- Nähe zu den Wohnstandorten
- Lage (Schadstoff- und Lärmbelastung)
- Eigentumsverhältnisse
und
- Freiflächen.

Nach eingehender Prüfung und in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte von Berlin ergab sich die Möglichkeit, die erforderlichen Plätze in Kindertagesstätten durch die Erweiterung bestehender Einrichtungen nachzuweisen, sofern die Finanzierung gesichert wird. Der aus diesem Bebauungsplan resultierende Bedarf von 107

Plätzen kann dadurch vollständig gedeckt werden. Die Festsetzung entsprechender Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet ist daher nicht mehr erforderlich.

Die Berliner Feuerwehr hat bestätigt, dass durch die Kindertagesstätte eine notwendige und vorhandene Feuerwehrumfahrt geschlossen würde. Damit wäre der 2. Rettungsweg für Hubrettungsfahrzeuge nicht mehr sichergestellt. Dieses Problem könnte durch eine Verringerung der Fläche für die Kindertagesstätte gelöst werden. Auf Grund der oben dargestellten Lösung ist dies jedoch nicht notwendig.

Eigentumsverhältnisse sind ein wesentliches, in die Abwägung einzustellendes Kri-

terium. Allerdings sind auch weitere Aspekte, wie die oben genannten, zu berücksichtigen. Ebenfalls wurde im Rahmen der Abwägung unter anderem der vorhande-

ne Baumbestand, die gestalteten Spiel- und Freiflächen sowie die Belichtung und Besonnung berücksichtigt. Auf Grund der Abwägung hatte sich zunächst ergeben, dass zumindest ein Standort - trotz der Eingangssituation im Block A 3 -erforderlich war. Nachdem jedoch nunmehr die erforderlichen Plätze in Kindertagesstätten in

bestehenden Einrichtungen nachgewiesen werden, konnten die ursprünglich geplanten Standorte in den Blöcken A 3 und A 12 entfallen.

Den vorgebrachten Anregungen konnte insofern entsprochen werden.

- Die Versorgung mit ausreichender sozialer Infrastruktur ist ein wesentlicher Aspekt der Planung. Jugendfreizeiteinrichtungen sind im Kerngebiet allgemein zulässig, ohne dass es einer besonderen Festsetzung bedarf. Der Träger einer entsprechenden Einrichtung kann in Abstimmung mit einem beliebigen Eigentümer frei verhandeln, ob er Räume mietet, Teileigentum erwirbt oder andere Vereinbarungen trifft. Letzteres wäre bei der Festsetzung eines Gemeinbedarfsstandortes nur eingeschränkt möglich. Die städtebauliche Struktur lässt keinen eigenen, räumlich von anderen Gebäuden getrennten Standort zu. Eine Jugendfreizeiteinrichtung könnte nur integriert in einem größeren Gebäude errichtet werden und müsste räumlich exakt fixiert sein. Eine entsprechende Vorsorge könnte in der vorliegenden Konstellation erfolgen, wenn zudem die Finanzierung einer entsprechenden Einrichtung zum Zeitpunkt der Errichtung des gesamten Gebäudes gesichert wäre. Dieses kann nicht gewährleistet werden. Auf die Ausweisung eines Standortes wurde deshalb verzichtet.

Die erforderlichen Schulplätze werden durch bestehende Schulen gewährleistet. Für die Festsetzung eines neuen Standortes im Plangebiet besteht kein Bedarf.

- Im Plangebiet ist eine Mischung von Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel, kulturellen sowie sozialen Nutzungen und Wohnen vorgesehen. Kulturelle Nutzungen sind im Kerngebiet allgemein zulässig. Sie sind im Plangebiet erwünscht und unterliegen keinen besonderen planerischen Einschränkungen. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend wird allerdings auch kein Zwang ausgeübt, kulturelle Nutzungen an bestimmten Orten anzusiedeln. Städtebauliche Gründe für eine entsprechende Festsetzung sind zudem nicht ersichtlich.
- Die Einordnung des Spielplatzes erfolgte nicht maßgeblich unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes. Grundlage dieser, wie auch aller anderen Festsetzungen ist das Ziel, eine grundlegende städtebauliche Neuordnung herbeizuführen. Der Kinderspielplatz wurde so eingeordnet, dass er sich in die künftige Blockstruktur harmonisch einfügt. Bei dieser Entscheidung wurde berücksichtigt, dass eine vollständige Realisierung des Kinderspielplatzes nur bei Abriss oder Teilabriss vorhandener Gebäude und Erwerb der entsprechenden Flächen möglich ist.
Wie in der Begründung dargelegt, verfügt die öffentliche Hand über einen großen Anteil der Flächen im Plangebiet. Dieses ist ein bedeutendes, nicht jedoch das einzige in die Abwägung einzustellende Kriterium. Für Kinderspielplätze eignen sich besonders Flächen, die von Schadstoff- und Lärmbelastung abgeschirmt sind und zumindest zeitweise besonnt werden. Sie sollen sich nach Möglichkeit in der Nähe der Wohnnutzung befinden. Die landeseigenen Flächen befinden sich im Wesentlichen entlang der Hauptverkehrsstraßen mit entsprechenden Umweltbelastungen und kommen daher für einen Kinderspielplatz nicht in Frage. Der Grünstreifen entlang der Keibelstraße ist mit einer Breite von nur 9,5 m nicht geeignet für die Einordnung eines Kinderspielplatzes. Er soll zudem auch anderen Funktionen dienen. Übrig bliebe als Möglichkeit noch die Einordnung auf einer lärmabgewandten Seite der Blöcke A 12, A 8 oder A 4. Dieses würde, um eine angemessene Besonnung zu erreichen, jedoch einen massiven Eingriff in die Blockstruktur und damit in das städtebauliche Konzept erfordern, der erheblich gravierender wäre als die Festsetzung des Kinderspielplatzes im Block A 1. Eine Einordnung an anderer Stelle beziehungsweise auf öffentlichem Grund innerhalb des Bebauungsplanes I-B 4 a ist daher nicht möglich. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Privateigentum an dieser Stelle gegenüber den ursprünglichen Überlegungen bereits deutlich vermindert wurde. Ursprünglich war vorgesehen, die Planstraße 5 (westlich

des Blockes A 6) geradlinig bis zur Mollstraße zu führen. Diese Absicht wurde unter anderem auch aufgegeben, um den Innenbereich des Blockes deutlich aufzuwerten.

Auch wird in Abänderung der bisherigen Planung der zwingend festgesetzte Wohnanteil im Plangebiet reduziert. Auf Grund dieser Veränderung ist weder eine Vergrößerung der Fläche für den Kinderspielplatz, noch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B 4 a erforderlich. Es ist nunmehr beabsichtigt, entsprechende Regelungen im angrenzenden Bebauungsplan I-B 4 c im Zusammenhang mit dem Block A 1 aufzunehmen. Die genannten abwägungserheblichen Belange werden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B 4 c abschließend zu prüfen sein.

- Unter Berücksichtigung des veränderten Geltungsbereiches und der reduzierten zwingend erforderlichen Wohnfläche ergibt sich auf Grundlage der Richtwerte ein Bedarf an ungedeckten Kernsportflächen von knapp 5.000 m² und ein Bedarf an gedeckten Kernsportflächen von ca. 650 m². Von der Senatssportverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass der entstehende Bedarf nicht zwingend im Plangebiet realisiert werden muss, sondern auch an anderen Orten nachgewiesen werden kann. Hierfür wurden Flächen am Nordbahnhof, im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs I-52 a zur Verfügung gestellt. Dieser Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine neue Grünfläche mit integrierter Sportanlage schaffen. Der öffentliche Sportplatz soll mit einer Größe von ca. 2 ha festgesetzt werden, wobei aus dem Bebauungsplan selbst lediglich ein Bedarf an 1.600 m² für ungedeckte und 210 m² für gedeckte Kernsportflächen resultiert. Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zur Reduzierung des Defizits an Sportanlagen in den umliegenden Stadtvierteln geleistet. Weitergehende Festsetzungen oder Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Alexanderplatz daher nicht erforderlich.

- Die Liegenschaft in der Otto-Braun-Straße 25 ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundeswehrverwaltung, und wird auch durch diese genutzt.

Diese Nutzung ist bei einer Festsetzung als Kerngebiet weiterhin zulässig.

Eine Ausweisung als Sondergebiet - wie angeregt - wäre nicht gerechtfertigt, da dies voraussetzen würde, dass sich das Baugebiet wesentlich von denen nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung unterscheidet. Das ist hier bei einer Verwaltungsnutzung, die im Kerngebiet zulässig ist, aber nicht begründbar.

4. Umweltaspekte

- Die massive Hochhausbebauung in der Karl-Liebknecht-Straße, der Planstraße 1 und in der Grunerstraße beeinträchtigt den Luft- und Klimaaustausch. Sie führe zur Einschränkung der Lebens- und Aufenthaltsqualität und des Wohlbefindens der Menschen zum Beispiel durch bodennahe Winde und Verschattungen. Deshalb sei auf den Bau der Hochhäuser auf Grundlage des Bebauungsplanes I-B 4 a zu verzichten.
- Der Grünflächenanteil im Plangebiet sei zu gering. Durch die in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Grünflächen (Friedrichshain, Monbijoupark) würde kein Ausgleich geschaffen, da diese Grünflächen durch Anwohner und eine hohe Besucherzahl bereits überlastet seien.

Ein die hohe Verdichtung kompensierendes Grünkonzept fehle. Es wird angeregt, auf den Baublock A 6 (ehemaliges Parkhaus) zumindest teilweise zu verzichten und dort eine öffentliche Parkanlage als Basis für einen begrünten "Quartiersplatz" für Anwohner und Beschäftigte auszuweisen.

Der versiegelte Teil im gesamten Gebiet müsse zu Gunsten von Vegetationsflächen reduziert werden.

- Der hohe Grad an Versiegelung führe zu einer starken Aufheizung des Gebietes. Neu zu pflanzende Bäume und neu angelegte Grünflächen verlören ihren ökologischen Nutzen, wenn sie nicht über einen natürlichen Bodenanschluss verfügen würden.
- Da insgesamt wenig Grünflächen vorgesehen seien, könnte ein intelligentes Einbeziehen von Fassadenbegrünung einen guten Ausgleich schaffen.
- Die intensiven Begrünungsvorschriften der Höfe im Block E 1 seien zu überprüfen. Da zu erwarten sei, dass hier kaum Familien mit Kindern leben würden, somit also Spielplätze nicht erforderlich würden, seien diese Flächen bis zu 75 % intensiv zu begrünen. Dieses erscheine im Hinblick auf die angestrebte Einzelhandelsnutzung der angrenzenden Geschosse als problematisch. Diese Außenräume müssten vielmehr in das künftige Nutzungskonzept integriert werden.
- Aus der textlichen Festsetzung 3.6 in Verbindung mit 6.2 ergäbe sich, dass die Dächer baulicher Anlagen in Kerngebieten zu begrünen seien. Dieses sollte in der Begründung, wenn nicht sogar in der textlichen Festsetzung 3.6 erwähnt werden.
- Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen für die den Straßen abgewandten Außenwandflächen seien zu überdenken, da eine Außenwandbegrünung abhängig sein werde von der direkt angrenzenden Nutzung. Sind in den unteren Bereichen Einzelhandelsflächen geplant, würde die Anordnung typischer Schaufenster eine Fassadenbegrünung unmöglich machen. Gleiches dürfte für größere Verglasungen gelten, die gerade im unteren Bereich der Innenhöfe zur natürlichen Belichtung der Gebäude erforderlich sein würden. Daher sei wie bei den D-Blöcken im Block E 1 auf diese Festsetzung zu verzichten.
- Die öffentliche Parkanlage in der Mitte der Planstraße 1 würde auf Grund des geringen Umfangs und der verkehrlichen Belastung den Ansprüchen an eine Grünfläche mit Aufenthaltsqualität nicht gerecht.

Die Anordnung der Stellplatzanzugzufahrt im Mittelbereich der Planstraße 1 würde eine Entwicklungsmöglichkeit großkroniger Laubbäume ohne besondere zusätzliche Maßnahmen zumindest einschränken, da die Wurzelbedingungen genauso wie die Versorgung mit Nährstoffen in dem vorgesehenen Pflanzbeet zwischen den Stellplatzanzugzufahrten problematisch seien. Es wird deshalb vorgeschlagen, in der textlichen Festsetzung auf die einschränkende Bedingung nach großkronigen

Laubbäumen zu verzichten und sie durch die Forderung nach standortgerechten Solitärpflanzen zu ersetzen. Laubbäume seien dadurch nicht ausgeschlossen.

- Der Lärm- und Schadstoffanteil in den Straßen überschreite schon jetzt den Grenzwert. Vor Baubeginn sollte daher klar sein, welche Maßnahmen zur Reduktion der Belastungen getroffen werden könnten, da diese später nicht mehr durchzuführen seien.
- Der Lärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sollte durch einen ausreichenden Abstand der Gebäude von den Fahrbahnen sowie durch Grünanlagen und Bäume in erträglichen Grenzen gehalten werden.
- Licht- und thermische Verhältnisse wirkten sich durch die Hochhausbebauung zu Ungunsten der Verweildauer auf dem Platz aus.

Die vorgesehenen Hochhäuser würden durch auftretende Fallwinde die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Menschen in der Karl-Liebknecht-Straße, Planstraße 1, Grunerstraße, Otto-Braun-Straße stark beeinträchtigen. Deshalb sei auf den Bau der Hochhäuser auf Grundlage des Bebauungsplans I-B 4 a zu verzichten. Die möglichen Vordächer, die im Gutachten empfohlen werden, seien keine Problemlösung.

Zu den Anregungen für den Bereich Umweltaspekte ist zu bemerken:

- Das Plangebiet liegt in der Berliner Innenstadt; der Versiegelungsgrad ist bereits im Bestand sehr hoch.
Um unter anderem auch die von den Petenten genannten Belange sachgerecht in die Abwägung einbeziehen zu können, wurden Gutachten in Auftrag gegeben, die im Rahmen von mehreren Fachbeiträgen diese Themenkomplexe untersucht haben.

Verschattung:

Wie die Untersuchungen im Rahmen des Fachbeitrages Klima/Lufthygiene zum Bioklima gezeigt haben, bedeutet der in großen Bereichen im Vergleich zum Istzustand erhöhte Schattenwurf eine geringere thermische Belastung und ist damit hinsichtlich des menschlichen Wohlbefindlichkeitsempfindens positiv einzustufen. Die zusätzliche Verschattung der Gebäude in den Bereichen, die überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehen sind, muss dagegen eher als ungünstig eingestuft werden. Eine wirksame Verringerung der Verschattung ließe sich bei der vorliegenden Planung nur durch eine städtebaulich jedoch nicht gewünschte Reduktion der Gebäudehöhen erreichen.

Da insbesondere der bodennahe Bereich nahezu vollständig verschattet ist, sind im Kerngebiet Wohnungen erst oberhalb der in der textlichen Festsetzung 1.1 bestimmten Höhe allgemein zulässig, da erst in diesem Bereich eine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden konnte, so dass gesunde Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet sind.

Windverstärkung:

Die Untersuchungen des Fachbeitrages Klima/Lufthygiene ergaben für den größten Teil des Plangebietes überwiegend gute Windkomfortverhältnisse. Nur im Bereich der Karl-Liebnecht-Straße, der Planstraße 1 und der Otto-Braun-Straße wurden punktuell geringe Windkomfortverhältnisse ermittelt. Zur Verbesserung des Windkomforts wird in der textlichen Festsetzung 3.3 ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 5,0 m ab einer Höhe von 3,5 m über Gehweg zugelassen. Hierdurch werden aerodynamische Lösungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermöglicht.

Erwärmung:

Die Erwärmung des Plangebietes ist vor allem im Bereich des Alexanderplatzes relevant, wo auf Grund der guten Besonnungsverhältnisse und der Verdichtung mit Aufheizungseffekten zu rechnen ist. Hingegen sind die Besonnungsverhältnisse in den übrigen Teilen des Plangebietes eher eingeschränkt. Die stärkeren Erwärmungen werden durch die Festsetzungen von Bäumen und durch deren kühlende Transpirationswirkung sowie den Schattenwurf reduziert. Die entstehenden Baumverluste werden teilweise durch neue Baumpflanzungen ersetzt, so dass die

befürchteten kleinklimatischen Auswirkungen durch verlorengelassene Bäume ausgeglichen werden können. Der Bebauungsplan setzt mit den textlichen Festsetzungen 6.3, 6.4, 6.5 und 6.6 Bäume fest. Hinzu kommen klimatisch ausgleichend wirkende Grünflächen auf Dächern und in Höfen.

Eine Verringerung der sich aufheizenden beziehungsweise Schattenwurf verursachenden Baukörper kann nach Abwägung aller Belange nicht erfolgen, da dies einen gravierenden, nicht vertretbaren Eingriff in das städtebauliche Konzept bedeuten würde.

- Sowohl der Flächennutzungsplan als auch die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte sehen für das Gebiet am Alexanderplatz vorrangig bauliche Entwicklungen vor, während der Bedarf an Grünflächen vor allem über den Grünflächenbestand des Umfeldes gedeckt werden soll. Die Planung entwickelte sich auf der Grundlage eines prämierten und überarbeiteten Wettbewerbsbeitrags, der sich vorrangig aus der zentralen Innenstadtlage heraus mit einer bewusst hohen Dichte definiert.

Insgesamt ist die heutige wie die künftige Situation bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie mit privaten Freiflächen als defizitär einzustufen. Dem im Geltungsbereich umzusetzenden Grünflächenanteil kommt daher zur Minderung der Defizite eine hohe Bedeutung zu:

- Durch die Festsetzungen wird die Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen bindend vorgeschrieben. Dies umfasst vor allem die Begrünung und gärtnerische Gestaltung von Blockinnenhöfen. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen im Bereich A und D (Öffentliche Parkanlage Keibelstraße, Öffentliche Parkanlage der Planstraße 1, Öffentliche Parkanlage Mollstraße) festgesetzt.

- Die Realisierung der gemäß § 8 der Berliner Bauordnung nachzuweisenden 4 m² private Kinderspielfläche pro Wohnung ist möglich und soll auf Grundlage der Bestimmungen des Bebauungsplans und entsprechend der bestehenden Rechtslage umgesetzt werden.

Der Alexanderplatz wird zwar als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, jedoch übernimmt auch er als baumbestandener Stadtplatz Funktionen bei der Freiraumversorgung. Er soll auf Grund seiner zukünftigen Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität nicht nur für die am Ort lebenden und arbeitenden Menschen erhalten.

Durch die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen wird der Grünanteil im Plangebiet ergänzt. Durch Baumpflanzungen im Straßenraum erhalten nahezu alle Verkehrsflächen eine durchgehende und langlebige Begrünung.

Den vorhandenen Grünflächen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt besondere Bedeutung für die Grünflächenversorgung zu. Durch eine freiraumstrukturelle Verknüpfung des Alexanderplatzes mit den umliegenden Grünflächen kann ihre Erreichbarkeit und Zugänglichkeit verbessert werden. Zudem soll der durch den Bebauungsplan I-B 4 a vorbereitete Eingriff teilweise durch qualitative Verbesserungen in den angrenzenden Grünflächen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge beziehungsweise Verwaltungsvereinbarungen kompensiert werden. Dadurch kann in einem bestimmten Umfang ein Beitrag zur Kompensation der Grünflächendefizite geleistet werden.

- Der Fachbeitrag Biotop- und Artenschutz stellte fest, dass die verlorengehenden Grünflächen und Vegetationsstrukturen flächenmäßig durch die Neuplanung ausgeglichen werden. Da sich 50 % der geplanten Grünflächen auf überbauten Flächen befinden und daher über keinen Bodenanschluss verfügen, sollten diese Grünflächen qualitativ möglichst hochwertig realisiert werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan großflächig Grünflächen auf Dächern und in Höfen festgesetzt, die insbesondere klimatisch ausgleichend wirken, für deren Funktionieren ein Bodenanschluss jedoch nicht erforderlich ist.

Den Anregungen kann insofern nicht gefolgt werden.

Den verlorengehenden Bäumen stehen neu zu pflanzende Bäume im Straßenraum, auf Grünflächen, in den Blockinnenhöfen und auf dem Alexanderplatz gegenüber. Es

ist nach den Ergebnissen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung festzuhalten, dass der Umfang der geplanten Bäume geringer ist als der entstehende Verlust.

Mindestens 70 % der im Plangebiet neu zu pflanzenden Bäume werden über einen direkten Bodenanschluss verfügen. Dabei handelt es sich um entlang von Straßen festzusetzende Baumreihen und Alleen, die sowohl eine durchgehende Begrünung als auch Gliederung der Straßenräume ermöglichen. Weitere Bäume werden als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes durch städtebauliche Verträge gesichert.

- Die Dachbegrünungen wurden auf mehrfache Empfehlung der Fachgutachter im

Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind kleinklimatisch wirksam, bilden einen Standort für Vegetationsflächen und erfüllen als Teil von Dachterrassen Funktionen für die Freiraumversorgung. Die Begrünungsfestsetzungen sichern die planungsrechtliche Umsetzung der ökologischen Empfehlungen der Fachgutachter.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Einbeziehung der ausschließlich zu den Blockinnenbereichen orientierten Fassadenbegrünung in die Gebäudeplanung beziehungsweise zu den zu verwendenden Pflanzen. Damit würde die gestalterische Freiheit des Bauherrn zu stark eingeschränkt, so dass die Festlegung im Einzelnen dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Die Grünflächen auf Dächern und in Höfen sind nicht ausschließlich aus gestalterischen Gründen festgesetzt worden. Ihre besondere klimatisch ausgleichende Funktion kommt somit allen möglichen Nutzergruppen zugute.

Grundsätzlich ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung gemäß der textlichen Festsetzung 6.2 sind Dachflächen, die vor zurückgestaffelten Geschossen entstehen, die Dächer der Hochhaustürme sowie technische Anlagen, die nicht mehr als 20 % und Spielplätze, die nicht mehr als 35 % der Dachfläche ausmachen.

Da alle der textlichen Festsetzung 6.7 unterliegenden Höfe ausreichend hell sind, wurde der klimatische Effekt höher bewertet, als die durch die Begrünung zwangsläufig bedingte Helligkeitseinbuße. Die genannte textliche Festsetzung sieht für die hofseitigen Fassaden eine 50 %ige Begrünung bis zu einer Höhe von 15 m über dem Pflanzniveau vor. Denkbar sind also auch Rankgewächse, die sich erst oberhalb des Erdgeschosses flächig ausbreiten, wohingegen im Bereich des Erdgeschosses der blattlose Stamm ausschließlich den Bodenanschluss

ermöglicht. Insofern ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Begrünungsfestsetzungen die geplanten Einzelhandelsnutzungen in den angrenzenden Geschossen negativ beeinflussen könnten.

An den zu den Verkehrsflächen orientierten Fassaden wurde von einer Begrünung abgesehen, da dies dem angestrebten großstädtischen Erscheinungsbild entgegenstünde.

- Die Lage und Ausbildung der öffentlichen Parkanlage in der Planstraße 1 resultiert insbesondere aus gestalterischen und verkehrlichen Vorgaben und nicht aus der Erkenntnis, dass es sich um einen Standort mit besonderer Lagegunst handelt. Insofern ist davon auszugehen, dass aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr die Grünfläche in ihrer Aufenthaltsqualität erheblich eingeschränkt ist. Dennoch ist die Grünfläche ein Standort zur Pflanzung von Bäumen mit großem Kronendurchmesser, Vegetationsflächen und gärtnerischen Anlagen und wirkt damit klimaverbessernd. Zwei Baumreihen sind auf der mittig im Straßenraum gelegenen öffentlichen Parkanlage und im Bereich der Stellplatzanlagenzufahrten vorgesehen. Um, wie in anderen Straßen des Plangebietes auch, für Berlin typische Straßenräume zu schaffen, sollen gerade großkronige Laubbäume das Straßenbild prägen. Insofern wird für die inneren Baumreihen der Allee keine abweichende Regelung getroffen. Die Begrünung auf der unterirdischen Stellplatzanlage wird durch einen an die speziellen Bedingungen angepassten Substrataufbau, durch standortgerechte Gehölzarten, sowie durch die gärtnerische Unterhaltung sichergestellt; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.
Durch diese Maßnahmen werden mögliche Beeinträchtigungen minimiert und die Voraussetzung für eine dauerhafte Vegetationsentwicklung geschaffen.
- Um die erwarteten Schadstoffbelastungen zu mindern, wurde von Fachgutachtern unter anderem eine Erweiterung der Straßenquerschnitte und eine Reduzierung der Gebäudehöhen empfohlen. Mit diesen Maßnahmen könnten bessere Durchlüftungsverhältnisse und Schadstoffakkumulationen erreicht werden. Diesen Empfehlungen wurde jedoch im Rahmen der Abwägung aller Belange nicht gefolgt, da dies einen gravierenden Eingriff in das städtebauliche Konzept bedeuten würde.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und die lärmgeschützte Anordnung von Wohnungen in lärmexponierten Lagen, um die Lärmbelastungen in den Wohnungen entsprechend den gesetzlichen

Bestimmungen zu mindern. Für die Bewohner wird damit sichergestellt, dass nachts - bei geschlossenen Fenstern - der Innenpegel bei höchstens 30 dB (A) liegen wird.

Der Luftaustausch wird durch die Anordnung der Wohnungen sowie die textliche Festsetzung 5.1 gewährleistet, wonach Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeiten ausschließlich zu Außenwandflächen ab einem erforderlichen Schalldämm-Maß von mehr als 45 dB (A) mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten sind.

Den Forderungen nach generellen Lösungen zur Verkehrsreduzierung und der damit verbundenen Immissionsminderung kann nicht entsprochen werden, da der Bebauungsplan für sich allein nicht die notwendigen Regelungen treffen kann.

- Die Untersuchungen haben für den größten Teil des Plangebietes überwiegend guten Windkomfort ergeben. Nur im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße, der Planstraße 1 und der Otto-Braun-Straße wurde punktuell geringer Windkomfort ermittelt.

Der Windkomfort ist nur eines von zahlreichen, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens gegeneinander abzuwägenden Kriterien. In der vorliegenden Situation wird das städtebauliche Konzept höher bewertet, zumal die zu erwartenden Beeinträchtigungen gering sind und durch technische Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Die textliche Festsetzung 3.3, die ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 5,0 m für Vordächer ab einer Höhe von 3,5 m über Gehweg zulässt, ist ausreichend, da diese gemeinsam mit den ohnehin zulässigen Maßnahmen aerodynamische Lösungen ermöglicht.

5. Soziale Aspekte

- Die überdimensionale Geschäftscity würde gravierende soziale Folgen für die Bürger im Umfeld bewirken.

Es wird befürchtet, dass das vorliegende Konzept und die annähernde Verdreifachung der Ausnutzung der Baugrundstücke zum rasanten Anstieg der Grundstückspreise und zur Bodenspekulation mit der Folge der Verdrängung der heutigen Nutzer, Bewohner und Gewerbetreibenden aus dem Gebiet führe. Dies dürfe nicht Ziel des Bebauungsplanes I-B 4 a sein.

Am Alexanderplatz sei keine bauliche Vereinnahmung durch Bürokultur gefragt, sondern eine Weiterentwicklung des Platzes in einer zeitgemäßen Form als Alltags- und Empfangsplatz.

- Der weitgehende Abriss habe eine bedeutende politische Dimension und werde einer der Gründe dafür sein, dass das wünschenswerte Zusammenwachsen des ehemals geteilten Berlin sowie die Annäherung der Menschen zumindest gebremst wird. Zu den Jahresringen einer Stadt zähle die gesamte Geschichte ihrer baulichen Gestaltung und dazu gehöre auch die DDR-Architektur.
- Es könne nicht sein, dass Investoreninteressen gegenüber den Erfordernissen des Städtebaus an diesem Standort Vorrang haben und zur Preisgabe der städtebaulichen Ziele führen.

Zu den Anregungen zum Bereich "Soziale Aspekte" ist zu bemerken:

- Die durch die Sozialstudie bestätigten langfristigen Veränderungen im Plangebiet entsprechen teilweise generellen Veränderungen, die ebenso in den angrenzenden Quartieren stattfinden. Diese Effekte werden weder unmittelbar durch einen Bebauungsplan hervorgerufen, noch hat der Bebauungsplan diese Auswirkungen zum Ziel.
Bauliche Dichte und Nutzungsmischung entsprechen dem zentralen innerstädtischen Charakter des Gebietes, in dem vor allem eine attraktive publikumsintensive Nutzung angestrebt wird. Der Bebauungsplan nimmt Gliederungen der Kerngebietsnutzung vor und bestimmt die Bereiche, in denen eine Einzelhandelsnutzung zulässig ist, sowie die Bereiche, in denen Wohnungen errichtet werden müssen. Weitergehende Festlegungen zur Art der Wohnungen können im Bebauungsplan hier nicht getroffen werden. Eine entsprechende Festsetzung entspricht weder den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch der angestrebten Struktur des Gebietes.
Innerhalb des Plangebietes werden in großer Zahl neue Wohnungen errichtet. Diese vermutlich relativ hochwertigen Wohnungen können zwar zu einer Veränderung der Sozialstruktur führen, werden aber zugleich den Bereich als Wohnstandort stabilisieren.
- Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes hat langfristig durch Abriss von

gewerblich genutzter Bausubstanz Auswirkungen auf zahlreiche Betriebe mit einer erheblichen Zahl von Arbeitsplätzen. Die Zielsetzung, für diesen Bereich eine

städtebauliche Neuordnung zu erreichen, macht dies jedoch erforderlich und ermöglicht gleichzeitig den Bau von Büro- und Gewerbebauten und somit den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Durch die sich über einen bereits erkennbar langen Zeitraum erstreckende, sukzessive Realisierung der Bebauung wird es möglich sein, innerhalb des Quartiers ohne Zwischenlösungen Ersatzflächen zu nutzen.

Es ist allerdings nicht möglich, die Betriebsgröße oder die Eigentumsstruktur festzulegen, so dass die Fixierung einer Kleinteiligkeit der Nutzungsmischung nicht in Betracht kommt. Zudem wird sich die reale Nutzung im Plangebiet innerhalb der durch den Bebauungsplan gesetzten Rahmenbedingungen grundsätzlich entsprechend der wirtschaftlichen Rentabilität entwickeln.

Eine weitergehende Förderung bestehender betrieblicher Nutzungen und ein Ausgleich für Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen können nur im Rahmen von Sozialplanmaßnahmen erfolgen.

- Bei der Beurteilung der historischen Angemessenheit oder Berechtigung dieser Umgestaltung muss auch berücksichtigt werden, dass städtebauliche Entwicklungen in der Regel eine bestimmte Struktur nicht dauerhaft bewahren. Entwicklung ist immer ein Prozess von Erschaffung und Verändern. Der Umbau des Alexanderplatzes in den 70er Jahren hat auch bewusst zahlreiche ältere Strukturen und Bezüge zerstört und überformt. Das Konzept des Bebauungsplanes will explizit an ältere stadtbaugeschichtliche Schichten anknüpfen. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, einen räumlich gefassten, den Fußgängern vorbehaltenen Platz zu schaffen, dessen zukunftsweisende Gestaltung - gegebenenfalls im Gegensatz zur geäußerten Befürchtung - zu einer Annäherung zwischen Ost und West beitragen kann.

Das dem Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde liegende Konzept war Ergebnis eines durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ausgelobten Wettbewerbs. Der Senat von Berlin hat nach einer Überarbeitung des Entwurfes die Verwaltung mit der Schaffung der notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Konzeptes beauftragt. Im Senatsbeschluss ist dargelegt, dass von den Investoren Realisierungswettbewerbe für die einzelnen Baublöcke durchgeführt werden sollen.

Innerhalb der Gesellschaft erfüllen Investoren Aufgaben, ohne die die wirtschaftliche Entwicklung und Dynamik nicht möglich wäre. Entgegen der Vermutung, Investoren zur Durchsetzung ihrer Interessen verhelfen zu wollen, besteht die Zielsetzung und das Erfordernis darin, ein diesem innerstädtischen Gebiet angemessenes städtebauliches Konzept umzusetzen.

6. Verfahren

- Seit der ersten Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse gäbe es umfangreiche Kritik an der städtebaulichen Konzeption. Dieses spiegele sich auch durch die Bedenken zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wieder.

Dennoch seien im Bebauungsplan I-B 4 a keine markanten Korrekturen gegenüber dem ursprünglich heftig, auch von Fachleuten kritisierten Kollhoff/Timmermann-Entwurf zu erkennen. Seit über einem halben Jahrzehnt werde am Alexanderplatz am Bürgerwillen vorbei beziehungsweise entgegen der mehrheitlichen Meinung der Bürgerinnen und Bürger geplant, was auf mangelhaftes Demokratieverständnis seitens der Verantwortlichen im Senat schließen lasse.

Dem Senat werde vorgeworfen, er handele bewusst gegen den Volkswillen. Dieses sei gegen die Verfassung und mache Wahlen überflüssig.

Die Zusammenfassung der Bedenken zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sei nicht korrekt erfolgt.

- Auch die Verlegung der öffentlichen Bürgerbeteiligung in die Behrenstraße - weit vom Wohngebiet der am meisten betroffenen Bürgerinnen und Bürger - trage nicht zur Förderung ihrer demokratischen Mitwirkung beziehungsweise einer lebhaften Beteiligung der betroffenen Bürger bei.

- Die Tafel mit dem Bebauungsplan I-B 4 a sei für Bürger wenig anschaulich und aussagekräftig.

Der Plan sei für die Bürger nicht nachvollziehbar.

- Die Teilung des Bebauungsplans I-B 4 in Teilbebauungspläne (a, b, c) der vorliegenden Form sei aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht schlüssig, da einerseits scheinbar nur Teile der Kollhoff-Gesamtplanung vorerst realisiert werden, andererseits heutige Gebäude aus der Komposition ihres städtebaulichen Zusammenhangs herausgerissen würden. Insofern sei das Konzept für den Stadtraum um den Bereich des Alexanderplatzes durch die Aufsplitterung in mehrere Pläne auch aus verkehrlichen Aspekten schwer nachvollziehbar.

Mit der Teilung des Bebauungsplanes sei daher das städtebauliche Konzept zerstört worden, den Alexanderplatz als Einheit zu gestalten.

Dabei sei das Planungsvorhaben mit schwerwiegenden Abwägungsmängeln behaftet. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Zergliederung des ursprünglichen Gebietes in nunmehr drei Teile durchtrenne willkürlich Eigentumsgrenzen. Sie verlaufe im Bereich des Blockes A 2 durch ein bestehendes Gebäude. Dies sei im Verfahren bisher nicht erkannt und damit auch nicht in die Abwägung einbezogen worden. Durch diese willkürliche Grenzziehung sei der gesetzlichen Anforderung aus § 9 Abs. 7 BauGB nicht Genüge getan, der zufolge aus einem Bebauungsplan die Bestimmung dieser Grenze genau hervorgehen müsse.

- Das Interesse des Eigentümers an der wirtschaftlichen und sinnvollen Nutzung seiner Grundstücke sowie der Werterhaltung sei gegenüber den öffentlichen Belangen der Durchsetzung der Planungskonzeption schon allein deshalb nicht richtig gewichtet worden, weil dieser Belang bisher unberücksichtigt geblieben sei.
- Wenn auf Grund der Planung die Wohnqualität gemindert wird, erwartet der Einwender eine erhebliche Minderung der Wohnungsmiete.
- Die Entscheidung über das auf Blatt 2 dargestellte Anschlussgebiet (Block E 1) solle zurückgestellt werden. Eine fundierte Entscheidung über dieses Gebiet könne nur im Zusammenhang mit einer Gesamtplanung entlang der Alexanderstraße gefällt werden. Eine Arbeitsgruppe der Vereinigung Deutscher Schinkelpreisträger e.V. habe einen Testentwurf fertiggestellt, der zeige, dass die städtebaulichen

Zielsetzungen für dieses Gebiet auch unter Beibehaltung einer reduzierten Alexanderstraße möglich seien.

- Es wird befürchtet, dass die Regelungsdichte des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs eine noch zu leistende Projektentwicklung unnötig erschwere und die Konsequenzen einzelner Festsetzungen gegebenenfalls nicht ausreichend gewürdigt worden seien.
- Eine zeitnahe Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen sei aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke sowie der bisher nicht finanzierten Entschädigungsforderungen der Anlieger und Eigentümer nicht absehbar. Das widerspräche den Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

Man gehe von einem Realisierungszeitraum von 30 - 40 Jahren aus. Könne sich Berlin leisten, im Zentrum über einen solchen Zeitraum hinweg eine Dauerbaustelle zu haben?

Das sei nicht vermittelbar.

- Die Angaben zur Umsetzung, auf die sich die textlichen Begründungen beziehen, seien unzureichend und unverbindlich. Auch für den Teilplan I-B 4 a seien erhebliche Umsetzungsmängel der städtebaulichen Konzeption festzustellen. Sämtliche erforderliche Erschließungsleistungen sollten durch eine private Erschließungsgesellschaft durchgeführt werden. Das setze eine Solidargemeinschaft der Anlieger voraus, die nicht mehr bestehe.
Die bauliche Umsetzung könne mittel- und auch langfristig am Alexanderplatz nicht erfolgen, da wesentliche Voraussetzungen nicht erfüllt seien:

- ausreichende stadttechnische Infrastruktur (Medienversorgung),
- Nachfrage nach den vorgesehenen Nutzungen in den vorgegebenen Bauformen,
- Neuerschließung mit Lösung des Stellplatzproblems,
- Verfügbarkeit über Grund und Boden (Bodenordnungsmaßnahmen, Klärung aller eigentumsrechtlichen Fragen, Restitution, Umlegungsverfahren),
- Unterstützung der Entwicklungsziele durch Anlieger,
- Realisierbarkeit in Teilabschnitten ohne Qualitätsverluste, wenn nur Teilbereiche verwirklicht werden (Torsofähigkeit),
- Offenheit für Veränderung der Rahmenbedingungen,
- Anpassungsfähigkeit an veränderte Nutzungsnachfrage,
- darstellbare Wirtschaftlichkeit für den einzelnen Bauherren und Investoren,

- Finanzierungssicherheit der neu zu erstellenden technischen und sozialen Infrastruktur.
- Das städtebauliche Konzept setze den vollständigen Abbruch der bestehenden Bausubstanz der Petenten voraus, und sähe Straßendurchbrüche sowie die Überbauung bestehender Straßen vor. Für eine solche städtebaulich tiefgreifende Neugestaltung scheine ein bloßes Bebauungsplanverfahren nicht die richtige Verfahrensart zur alleinigen Konfliktbewältigung zu sein. Vielmehr sei zumindest auch ein Umlegungsverfahren gemäß den §§ 45 ff BauGB erforderlich, um die umfassende Abwägung aller Interessen und eine Umsetzung des Gesamtvorhabens zu gewährleisten.

Zu den Anregungen für den Bereich Verfahren ist zu bemerken:

- Die eingegangenen Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Gewichtung der einzelnen Belange erfolgte im konkreten Abwägungsprozess.
Belange erhalten ihre Gewichtung jedoch nicht aus der Quantität heraus - wie hier angesprochen -, sondern durch ihre Wertigkeit im Verfahren.
- Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes für den Alexanderplatz wurden in Abstimmung zwischen dem Land Berlin und den Investoren und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Bürger überarbeitet. Auf Grund der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist eine Vielzahl von Modifikationen vorgenommen worden. Weitere Änderungen erfolgten auf Grund von Anregungen aus der zweiten frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Auch die nunmehr eingegangenen Stellungnahmen sind geprüft worden und gingen in die Abwägung ein.
- Bei der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplänen handelt es sich nicht um eine Abstimmung über die städtebaulichen Konzepte oder einzelne Festsetzungen. Den Bürgern wird vielmehr Gelegenheit gegeben, abwägungsrelevante Sachverhalte vorzutragen. Von dieser Möglichkeit hat eine Vielzahl von Bürgern Gebrauch gemacht. Die eingehenden Stellungnahmen wurden geprüft und - wie bereits dargelegt - mit anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Gerade in der Abwägung widerstreitender Interessen wird entschieden, wie weit die einzelnen Belange berücksichtigt werden können. Dabei kann nicht jeder Belang in

gleicher Weise zum Tragen kommen. Letztlich wird den Bebauungsplänen vom demokratisch legitimierten Gremium – hier: dem Abgeordnetenhaus - zugestimmt und damit auch der Interessenabwägung.

- Die öffentliche Auslegung eines Bebauungsplans findet üblicherweise in den Räumen der Verwaltung statt, die für die Durchführung des Verfahrens zuständig ist, hier demzufolge im Verwaltungsgebäude der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in der Behrenstraße.

Der Ort und die Dauer der Auslegung sind fristgerecht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht sowie auch in der Tagespresse veröffentlicht worden. Eine Verpflichtung, den Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches öffentlich auszulegen, gibt es nicht.

- Es ist nachvollziehbar, dass bei diesem komplexen Planungsverfahren die die rechtlichen Anforderungen erfüllende Darstellungsweise im Detail für den Bürger schwer nachvollziehbar ist. Dies lässt sich jedoch nicht vermeiden. Ziel war es, einige ergänzende Informationen zur Verfügung zu stellen. Unter anderem lagen auch planbegleitende Gutachten vor, wie zum Beispiel das Eingriffsgutachten.
- Bis zum Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war es sinnvoll und erforderlich, die verbindliche Bauleitplanung in einem Plangebiet durchzuführen. Nur so konnte das städtebauliche Gesamtkonzept überprüft und abgewogen werden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, dass für den Bereich um den Alexanderplatz, die Otto-Braun-Straße und die Alexanderstraße weitgehend Klarheit hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und Festsetzungen besteht. Für andere Teilflächen konnte die erforderliche Konfliktbewältigung noch nicht erfolgen. Daher musste das Plangebiet in drei Bebauungspläne geteilt werden, da der Bereich am Alexanderplatz und entlang der Otto-Braun-Straße auf Grund seiner städtebaulichen Dringlichkeit vorrangig weiter bearbeitet werden sollte, zumal die als abwägungserheblich anzusehende Frage der Vorgehensweise zur Finanzierung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der notwendigen Straßenbaumaßnahme geklärt ist. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird hierdurch nicht infrage gestellt, sondern nur in zeitlich gestaffelten Abschnitten vollzogen.

Den Anforderungen des § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch ist entsprochen worden, denn der Bebauungsplan I-B 4 a setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest:

- Der Geltungsbereich ist exakt definiert und durch Maßangaben bestimmt. Es ist weder rechtlich noch sachlich zwingend erforderlich, dass die Grenze des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans identisch mit Eigentumsgrenzen ist, da die Bebaubarkeit eines Baugrundstücks weiterhin gewährleistet bleibt. Die Situation im Block A 2 ist weniger auf Grund der Eigentumsgrenzen als vielmehr wegen des vorhandenen Gebäudes besonders sorgfältig abzuwägen. Das Land Berlin hat die Gewichtung der unterschiedlichen Belange geprüft und sich auf Grund des im Plangebiet reduzierten Wohnanteils entschlossen, die für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche im Gesamtzusammenhang des Blockes A 1 im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanentwurfs I-B 4 c zu regeln.
- Der Eigentümer betont das Interesse an der wirtschaftlichen Nutzung seiner Grundstücke sowie der Werterhaltung. Wirtschaftliche Aspekte wurden in der Abwägung berücksichtigt, stellen jedoch kein entscheidendes städtebauliches Kriterium, sondern nur einen in die Abwägung gemäß § 1 BauGB einzustellenden Belang dar. Dem Interesse des Eigentümers steht die Absicht und Planungspflicht des Landes Berlin, eine für den Alexanderplatz adäquate städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und zu fördern, gegenüber. Die Gefahr, dass auf Grund der Festsetzungen eine Umsetzung des Konzeptes aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist, besteht jedoch nicht.
- Etwaige Mietminderungen sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen vom Mieter dem Vermieter gegenüber geltend zu machen. Sollte dem Grundstückseigentümer auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Schaden entstehen, finden die gesetzlichen Regelungen entsprechend §§ 39 ff BauGB Anwendung. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Für den Bereich an der Alexanderstraße gibt es ein städtebauliches Konzept. Es war das Bestreben des Senats und des Bezirksamtes Mitte, die beiden Bebauungsplanverfahren I-B 4 a sowie den angrenzenden Bebauungsplanentwurf I-43 zeitlich parallel durchzuführen. Auch wenn dieses nach dem gegenwärtigen Stand nicht möglich sein wird, wird der Bebauungsplan I-B 4 a einschließlich des Bereiches des Blockes E 1 festgesetzt, da auf diesen Bereich nicht verzichtet werden kann, da er ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes für den Alexanderplatz ist. Zur künftigen Breite der Alexanderstraße sind umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden. Eine weitere Reduzierung des Querschnittes ist im Ergebnis nicht denkbar. Allerdings ist die Breite der Alexanderstraße für diesen Bebauungsplan nur von untergeordneter Bedeutung, da lediglich ein Teil der künftigen südlichen Straßenbegrenzungslinie festgelegt wird.
- Im Bebauungsplan ist versucht worden, die Regelungsdichte so niedrig wie möglich zu halten. Für ein entsprechend verdichtetes innerstädtisches Gebiet wie dieses um den Alexanderplatz sind jedoch teilweise detaillierte Festsetzungen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Der künftigen Projektentwicklung werden damit die notwendigen und angemessenen Rahmenbedingungen gesetzt.
- Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Rahmenbedingungen für die zulässigen Überbauungen der Grundstücke in seinem Geltungsbereich. Wann einzelne Vorhaben realisiert werden, ist nicht Gegenstand der Festsetzung und auch im Bebauungsplanverfahren nicht regelbar. Das Land Berlin hat aber bezüglich der Umsetzung im Übrigen städtebauliche Verträge mit Investoren abgeschlossen. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.
- Im Ergebnis der Verhandlung der städtebaulichen Verträge wurde die Variante einer Erschließungsgesellschaft nicht weiter verfolgt. Unabhängig davon soll die Finanzierung weiterhin überwiegend durch städtebauliche Verträge gesichert werden. Möglicherweise wird auch vom Land Berlin, das im Übrigen gegenwärtig auch direkter Anlieger ist, ein Kostenanteil zu tragen sein. Eine Solidargemeinschaft aller Anlieger ist zwar wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich.

- Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens im Plangebiet ist geprüft worden. Die heutige Grundstückssituation ermöglicht es, auf Grund der umfangreichen öffentlichen Flächen regelmäßig durch Vereinbarungen zwischen der öffentlichen Hand und jeweils einem privaten Eigentümer der Planung entsprechende bebaubare Grundstücke zu bilden. Zugleich muss das Land Berlin Flächen für die Errichtung von öffentlichen Straßen erwerben. Auch dies kann grundsätzlich durch zweiseitige Regelungen zwischen dem Land Berlin und dem jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen. Ein Umlegungsverfahren war daher nicht erforderlich.

7. Finanzierung

- Ein Bebauungsplan von solcher umfangreicher, die Stadtstruktur verändernder Bedeutung könne nicht ohne Berücksichtigung von zeitlichen und finanziellen Umsetzungsstrategien und Konzepten festgesetzt werden.
- Es sei schwer vorstellbar, dass eine Investorengruppe eine Komplexbebauung mit Infrastruktur vornimmt, die keinen Gewinn abwirft. Die Wahrscheinlichkeit sei groß, wenn keine präzisen Verträge abgeschlossen werden, dass der Senat mit den Investitionen sitzen bleibe und der Alexanderplatz verkomme.
- Die für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erforderlichen umfangreichen Umbauten, Ausbauten und Neuanlagen von Erschließungsstraße einschließlich der Tiefenenttrümmerung, der Bau von Tiefgaragen und bauliche Erneuerung der U-Bahn-Trasse seien finanziell nicht gesichert. Das widerspräche dem Aufstellungsbeschluss des Senats.
- Statt der Verschwendung von finanziellen Mitteln, solle das Vorhandene erhalten bleiben.
- Die durch die Planung zu erwartende Wertminderung der Privatgrundstücke sei nicht in die Abwägung eingestellt worden. Eine Wertminderung resultiere beispielsweise daraus, dass das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 32/34 mit den Abstandflächen der neu zu errichtenden Gebäude belastet werde. Infolge dessen müsse das Grundstück mit einer Baulast belastet werden, so dass dem Eigentümer die betreffende Fläche später nicht mehr zur Bebauung zur Verfügung stünde. Dieses sei im Planungsverfahren bisher genauso wenig beachtet worden wie die Wertminderung, die aus der Ausweisung öffentlicher Flächen auf Privatgrundstücken resultiere.

- Zur Kostenbeteiligung der Leitungsverwaltung bei veränderten Straßen wird in der Begründung völlig richtig der § 12 Abs. 7 des Berliner Straßengesetzes zitiert. Es wird jedoch darum gebeten, den § 7 in seinem vollständigen Wortlaut zu betrachten und die Begründung dementsprechend zu ergänzen.

Zu den Anregungen zum Bereich Finanzierung ist zu bemerken:

- Zeitliche und finanzielle Umsetzungsstrategien wurden berücksichtigt. Dieses kommt unter anderem durch die Teilung des Bebauungsplanes in drei Verfahren, den Abschluss städtebaulicher Verträge und die in Auftrag gegebenen Gutachten, insbesondere zur technischen Infrastruktur zum Ausdruck.
- Das Land Berlin wird die Kosten tragen, zu dessen Übernahme es gesetzlich verpflichtet ist. Dem Kausalitätsprinzip folgend sollen die privaten Investoren für die für sie erforderliche Infrastruktur aufkommen. Hierzu wurden und werden präzise vertragliche Regelungen getroffen.
- Das Land Berlin war sich frühzeitig dieser Problematik bewusst. Daher wurde vor Durchführung der öffentlichen Auslegung ein Konzept zur Sicherung der Finanzierung entwickelt, das nunmehr modifiziert und umgesetzt wird. Für den erforderlichen Umbau von Straßen wurden und werden städtebauliche Verträge abgeschlossen. Sofern für Teilflächen noch keine Investoren vorhanden sind, sollen andere vertragliche Regelungen, zum Beispiel im Grundstückskaufvertrag getroffen werden. Zu den weiteren in der Anregung genannten Positionen ist Folgendes anzumerken:

· Der Neubau von Erschließungsstraßen kann auf Grundlage des Erschließungs-

beitragsgesetzes finanziert werden.

· Die unter der Planstraße 1 zulässige Stellplatzanlage soll von privaten Investoren

errichtet werden.

· Eine bauliche Erneuerung der U-Bahn-Tunnel ist nicht auf Grund der Festset-

zungen des Bebauungsplans erforderlich.

- Die gegenwärtige städtebauliche Situation bedarf einer Veränderung, um die Aufenthaltsqualität des Alexanderplatzes zu steigern und ein der Lage im Stadtgebiet entsprechendes Zentrum zu entwickeln. Eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung ist keine Verschwendung finanzieller Mittel.

- Das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 32 - 34 liegt nicht (mehr) im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B 4 a, sondern im Bereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-B 4 c; die vorgebrachte Anregung muss in seinem Aufstellungsverfahren in die Abwägung eingestellt werden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein bestehendes Gebäude Bestandsschutz genießt, sofern es baurechtlich genehmigt ist. Im Übrigen sind Grundstückswerte nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sollte dem Grundstückseigentümer auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Schaden entstehen, finden die gesetzlichen Regelungen entsprechend §§ 39 ff BauGB Anwendung. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Des weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Eintragung von Baulasten nicht Gegenstand der Festsetzung eines Bebauungsplanes ist. Die Abstandflächenproblematik wurde - wie bereits dargelegt - in die Abwägung eingestellt. Eine Minderung in der Ausnutzbarkeit des angrenzenden Grundstückes ergibt sich nicht, da mit den ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Tiefe der Abstandfläche nicht nach den bauordnungsrechtlichen Maßgaben gemäß § 6 Abs. 2 und 5 Bauordnung für Berlin zu beurteilen ist.

- Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für das Land Berlin wurden die Regelungen in Konzessionsverträgen bezüglich der Kostenbeteiligung der Leitungsverwaltungen berücksichtigt. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen führten zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanes:

- Reduktion des Wohnanteils aus städtebaulichen Gründen,
- Verzicht auf die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – im Planbereich, da die erforderlichen Plätze durch den Ausbau in Kindertagesstätten bestehender Einrichtungen außerhalb des Plangebietes gesichert werden sollen,

- Änderung des Geltungsbereiches, um den Kinderspielplatz (Grundstück Karl-Lieb-knecht-Straße 32-34) im städtebaulichen Gesamtzusammenhang im Bebauungsplanverfahren I-B 4 c zu regeln,
- Parallelverschiebung zweier Baugrenzen des Blockes D 4, um die Belange der U-Bahn zu sichern und
- Zulässigkeit einer zusätzlichen Hofüberbauung im Block D 3, um Einzelhandels- und Hotelnutzung zu ermöglichen.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 16. April 1999 ihren Niederschlag. Auf Grund des Umfangs der Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Der Beschluss zur Einschränkung des Geltungsbereichs vom 6. April 1999 wurde im Amtsblatt für Berlin vom 16. April 1999 S. 1390 veröffentlicht.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16. April 1999 S. 1390 in der Zeit vom 26. April bis einschließlich 7. Mai 1999 erneut öffentlich ausgelegt. Wegen eines formellen Fehlers wurde die fristgerechte Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. April 1999 S. 1611 wiederholt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 10. Mai bis einschließlich 26. Mai 1999 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Auslegungsfrist wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch verkürzt.

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung vom 26. April bis einschließlich 7. Mai 1999 vorgebrachten Anregungen flossen in die Abwägung ein.

Die vorgebrachten Anregungen betrafen zusammengefasst:

1. Reduzierung des Wohnanteils

- Die Reduktion des Wohnanteils sei nicht hinnehmbar. Die Änderung wird als geständnis an potenzielle Investoren gewertet, um dem überholten Senatsbeschluss zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gerecht zu werden. Die Änderung wird als falsches Signal einer am Gemeinwohl der Gesellschaft orientierenden Baupolitik gesehen. Es wird die Gefahr eines monofunktionalen Stadtgebietes gesehen.

- Das Ausmaß der Absenkung des zwingenden Wohnanteils wird wegen der davon

ausgehenden negativen städtebaulichen Entwicklung als zu groß eingestuft. Auf Grund der daraus resultierenden Alternative, die Erhöhung des Büro- und Gewerbeanteils, sei das bisher ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe gefährdet. Es wird vorgeschlagen, im Bereich A einen zwingenden Wohnanteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche festzusetzen. Insbesondere der Block A 6 sei auf Grund seiner ruhigen Innenlage und der damit verbundenen besonders günstigen Wohnsituation innerhalb des Gesamtgebietes für die (erneute) Einordnung zusätzlicher Wohnflächen besonders geeignet.

2. Kindertagesstätte

- Nach Auffassung des Petenten sei es konzeptionell notwendig, am Standort für eine Kindertagesstätte im Block A 3 festzuhalten, weil hier am ehesten die an einen Kindertagesstättenstandort zu stellenden städtebaulichen Anforderungen (Lage im Bedarfsgebiet, Freifläche, Besonnung, wenig Lärm und Abgase) erfüllt werden können. Da es als erforderlich angesehen wird, ein Angebot an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesstätten im Plangebiet frühzeitig bereitzustellen und der Bebauungsplan I-B 4 c erst wesentlich später Planreife erhalten werde, wird die Festsetzung einer Kindertagesstätte in dessen Plangebiet nicht favorisiert. Die über den Standort im Plangebiet I-B 4 a hinaus erforderlichen Plätze in Kindertagesstätten könnten durch die Erweiterung bestehender Kindertagesstätten nachgewiesen werden. Zu peripher gelegene Standorte seien dabei jedoch weniger für den durch den Wohnungsbedarf am Alexanderplatz entstehenden Bedarf geeignet.
- Der Entfall der Kindertagesstätten im Plangebiet wird grundsätzlich begrüßt, da im Bezirk Mitte gegenwärtig ein Überangebot bestehe und einige Kindertagesstätten leer stehen. Allerdings müsse langfristig mit einem steigenden Bedarf gerechnet werden. Auf Grund dessen und da gegen die Kindertagesstätte im Block A 12 allein der Widerstand des Investors maßgebend gewesen sei, sollte dieser Standort erhalten bleiben. Für den Standort der Kita im Block A 3 solle ein anderer Standort im Bereich A gefunden werden, da dieser Bereich sich auch künftig in einer Insellage befinde.
- Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs habe bereits Veränderungen bei den Formulierungen des städtebaulichen Vertrages bewirkt. In diesem Zusammenhang geht der Petent davon aus, dass bei der nunmehr angestrebten Lösung nicht mehr die für den Neubau von Kindertagesstätten als Standard veranschlagten Kosten je Platz zum tragen kommen, sondern auf Grund eines reduzierten Kostenaufwands beim Ausbau bestehender Einrichtungen entsprechend geringere Kosten entstehen.

3. Geltungsbereichsänderung

- Der Kinderspielplatz solle im Bebauungsplan I-B 4 a ausgewiesen werden. Den Spielplatz im Bebauungsplan I-B 4 c zu regeln, wird als inakzeptabel angesehen, da nicht davon auszugehen sei, dass die Planungen in nächster Zeit so ausgereift sind, dass das Verfahren fortgesetzt werde. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a sei ein öffentlicher Spielplatz erforderlich.

4. Hofüberbauung im Block D 3

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Hofüberbauung im Block D 3 sei ein weiteres Zugeständnis an den potenziellen Investor, ohne dass damit eine Gegenleistung zum Nutzen der Allgemeinheit verbunden sei. Die Hofüberbauung wird abgelehnt, da hierdurch die Introvertiertheit des Blockes D 3 zu Lasten der Belebung des öffentlichen Raumes gefördert würde.
- Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen den bisher bekannten, mündlich dargelegten beabsichtigten Entscheidungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im Anschluss an die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nunmehr lediglich eine Überschreitung der Oberkante um bis zu 5 m ausnahmsweise zugelassen werden soll. Es war jedoch ursprünglich vereinbart worden, eine Überschreitung um bis zu 15 m ausnahmsweise zuzulassen. Darüber hinaus wird angeregt, in der entsprechenden textlichen Festsetzung klarstellend die ausnahmsweise Zulässigkeit von "einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften" zu ergänzen.

5. Zwischen dem positiv beschiedenen Vorbescheidsantrag des Petenten und den be-

absichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergäbe sich ein Widerspruch.

Der Petent beabsichtigt - wie im Vorbescheid zugesichert -, das Untergeschoss des Blockes D 7 teilweise als Verkaufsfläche zu nutzen.

6. Aufbauend auf eine Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hält der Petent weiterhin

aus folgenden Gründen eine Planänderung für erforderlich: Die Deckung des aus dem Bebauungsplan I-B 4 a resultierenden Bedarfs an Sportanlagen könne nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan I-52 a am Nordbahnhof erfolgen, da die dort

festgesetzten Sportanlagen zur Minderung von Defiziten in anderen Bereich des Bezirkes Mitte dienen.

7. Es wird angeregt, die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans I-B 4 a in Form von sogenannten Biotopflächenfaktoren innerhalb eines Landschaftsplanes festzusetzen.
8. Es wird angeregt, auf dem Block A 8, an der von der Otto-Braun-Straße abgewandten Seite, einen Park zu realisieren.
9. Eine korrekte statistische Auswertung der ersten Bürgerbefragung wird angeregt, um Aussagen über Zustimmung oder Ablehnung des Konzepts zu erhalten und den Entscheidungsprozess plausibler zu gestalten.
10. Die Anpflanzung von Bäumen in anderen Bereichen helfe nicht den Bewohnern im Planungsgebiet I-B 4 a.
11. Es wird vorgeschlagen, in der Karl-Liebknecht-Straße und der Grunerstraße einen grünen Mittelstreifen anzulegen, da die breiten Fahrbahnen zu viele Autos anziehen würden.
12. Durch die Öffnung der Keibelstraße und der Wadzeckstraße wird eine Zunahme des Durchgangsverkehrs befürchtet.
13. Es wird befürchtet, dass auf Grund der Verlegung der Keibelstraße zwischen den Blöcken A 2 und A 3 die Bäume gefällt werden müssten. Dieses führe zu einem Verlust an Wohnqualität - insbesondere für die Erdgeschosswohnungen und habe zur Folge, dass Mieter ausziehen. Ein Fällen der Bäume und die Verlegung der Straße werden daher abgelehnt. Anwohner vertreten den Standpunkt, dass die Verdoppelung der Grünfläche an der Mollstraße keinen Ausgleich für die Bewohner der Keibelstraße darstelle.

Es wird angeregt, die Grünfläche in der Keibelstraße statt vor dem Block A 6 vor dem Polizeipräsidium anzuordnen. Die Keibelstraße verlaufe auch gegenwärtig geradlinig und könne bei der vorgeschlagenen Anordnung der Grünfläche in ihrer bisherigen Lage verbleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bezug auf den historischen Stadtgrundriss eine Verlegung zwischen den Blöcken A 2 und A 3 nicht rechtfertigt, da die Keibelstraße weder bis zum Alexanderplatz, noch bis zur Mollstraße ging.

Zu den Anregungen ist zu bemerken:

Zu 1. Die Reduktion des Wohnanteils erfolgte aus städtebaulichen Gründen; insbe-

sondere als Ergebnis der Abwägung zwischen der bisher angestrebten Nutzungsmischungen und dem aktuellen beziehungsweise mittelfristig absehbaren Bedarf.

Es wurde erforderlich, auf die seit Beginn des Verfahrens geänderten Voraussetzungen zu reagieren – auch unter der Berücksichtigung, dass der Alexanderplatz nicht jahrzehntelang Baustelle bleibt. Insofern ist auch der genannte Senatsbeschluss durch die Festsetzung des Bebauungsplanes revidiert worden.

Im Übrigen ist auch der veränderte Anteil der Wohnnutzung – gegenüber dem ursprünglichen Senatsbeschluss, bezogen auf das Plangebiet, von 23 % auf 17 % reduziert – als vollkommen ausreichend anzusehen, um die gewünschte Belebung des Areals am Alexanderplatz sicherzustellen. Auf ca. 40 % der Geschossfläche sind Wohnungen auf Grund der vorgesehenen Regelungen im Bebauungsplan im Kerngebiet darüber hinaus allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit bleibt unverändert.

Eine Erhöhung des Büro- und Gewerbeanteils kann aus der Veränderung des Wohnanteils nicht zwangsläufig gefolgert werden. Auf Grund der unveränderten Regelung der Zulässigkeit von Wohnungen ist denkbar, dass die Reduktion des zwingenden Mindestanteils für Wohnungen keine Auswirkungen auf den tatsächlichen realisierten Anteil haben wird. Ebenso ist es möglich, dass die Anteile für kulturelle Einrichtungen, Dienstleistungen, Handwerk, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften oder Einzelhandel größer werden. Ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungen wird durch die vorgenommene Änderung nicht in Frage gestellt.

Unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Aspekte, unter anderem auch der baulichen Entwicklung, soll für den Block A 6 ein Wohnanteil von mindestens 8.000 m² festgesetzt werden.

Zu 2. Eine Kindertagesstätte im Block A 3 hätte, bezogen auf das Plangebiet, die günstigsten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen. Aus diesen, in der Anregung im Einzelnen wiedergegebenen Aspekten, resultierte die bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgesehene Festsetzung einer Kindertagesstätte im Block A 3. Es ist jedoch darüber hinaus sorgfältig abzuwägen, ob der mit einer entsprechenden Festsetzung verbundene Eingriff in das Eigentum unter Abwägung aller Belange gerechtfertigt ist. Da der Ausbau bestehender Kindertagesstätten eine akzeptable Alternative zu diesem Standort darstellt, ist der gravierende Eingriff in das Eigentum weder erforderlich, noch angemessen.

Dabei war auch die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Reduzierung des Wohnanteils zu berücksichtigen. Aus der künftigen, zwingend zu realisierenden Wohnnutzung im Plangebiet resultiert demnach ein Bedarf von 107 Plätzen. Dieser Bedarf kann durch die Erweiterung von bestehenden Kindertagesstätten im direkten stadträumlichen Umfeld gedeckt werden. Dem Ausbau vorhandener Einrichtungen wurde daher der Vorrang gegenüber der Festsetzung einer zusätzlichen, neuen Einrichtung auch deswegen gegeben, da zwar die bisher vorgesehenen Standorte grundsätzlich geeignet waren, nicht aber über optimale Standortbedingungen in der angestrebten städtebaulichen Struktur verfügt hätten. In entsprechend zentralen innerstädtischen Bereichen kann das Erfordernis der Überquerung von Hauptverkehrsstraßen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die "Insellage" des Bereiches A wird jedoch durch die künftig schmalere Verkehrsflächen gemindert, so dass die Einordnung der Kindertagesstätten in diesem Bereich nicht zwingend erforderlich ist. Der im Entwurf für den Teilbereich I-B 4 c enthaltene Standort einer Kindertagesstätte bleibt hiervon unberührt. Die Auswahl und Festlegung der Kindertagesstätten, die auf Grund des zusätzlichen Bedarfs ausgebaut werden, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Höhe der Kosten für die Erweiterung bestehender Einrichtungen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Verträgen getroffen. Maßgebend für die Abwägung ist, dass auf diesem Wege die Finanzierung der erforderlichen sozialen Infrastruktur verbindlich gesichert wird.

Zu 3. Aufgrund der Reduktion des Wohnanteils im Plangebiet vor der erneuten öffent-

lichen Auslegung resultiert der erforderliche Bedarf für die Festsetzung eines Kinderspielplatzes nicht allein aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Es ist beabsichtigt, entsprechende Regelungen in dem angrenzenden Bebauungsplanentwurf I-B 4 c aufzunehmen. Dies bietet den Vorteil, dass eine Gesamtlösung für den Block A 1 in einem Plangebiet erfolgen kann. Der mit dem Bau des Kinderspielplatzes erforderliche Eingriff in das Privateigentum kann auch erst mit der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Baublocks gerechtfertigt werden.

Die Anordnung an anderer Stelle im Plangebiet wurde im Rahmen der vorhergehenden Verfahrensschritte intensiv geprüft.

Zu 4. Die Bedenken gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit der Hofüberbauung bis

20,0 m über Gehweg im Block D 3 und die Befürchtungen der Förderung der "Introvertiertheit" des Blockes zu Lasten der Belebung des öffentlichen Raumes können nicht nachvollzogen werden.

Gewiss ist die vorgesehene Ausweisung ebenso als Angebotssteigerung gegenüber einem potenziellen Investor anzusehen, wie auch der Attraktivitätssteige-

rung durch Geschossflächenangebotserhöhung des mittleren Blockes zwischen den Blöcken D 1/D 2 auf der einen Seite und D 4 auf der anderen Seite zu se-

hen. Ein Verlust der Belebung des öffentlichen Raumes ist keineswegs zu befürchten, da nur die Attraktivität des Angebots in den Baublöcken die Belebung des öffentlichen Raumes diesen fördert und die gegenseitige Attraktivität der einzelnen Baublöcke und des öffentlichen Raumes wechselwirkend zur Steigerung führt.

Um auch eine großflächige Einzelhandels- und Hotelnutzung zu ermöglichen, wurde eine ausnahmsweise Überschreitung der Oberkante im Hof des Blockes D 3 zugelassen. Auf Grund der besonderen Geschosshöhen der angestrebten Nutzungen hat dieses keine Auswirkungen auf den Umfang der bereits vor der öffentlichen Auslegung vorgesehenen zulässigen Geschossfläche. Darüber hinaus ist auch bei vollständiger Ausschöpfung der Ausnahmeregelung eine Realisierung der gewünschten städtebaulichen Figur möglich. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung wäre auf Grund von nachteiligen Auswirkungen nicht akzeptabel gewesen. Damit durch die Ausnahmeregelung auch die insgesamt realisierbare Fläche für Einzelhandel nicht erhöht wird, wird die Zulässigkeit dieser Nutzungsart um ein Vollgeschoss reduziert.

Auf Grund eines Versehens wurde in der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine ausnahmsweise Überschreitung von bis zu 5 m genannt. Beabsichtigt war, eine ausnahmsweise Überschreitung bis zur Höhe der zulässigen Überdachung, das heißt um bis zu 15 m über der zulässigen Oberkante zuzulassen. Insgesamt kann damit die Höhe der zulässigen Überdachung von 20,0 m über Gehweg erreicht werden. Dieses Versehen wird korrigiert. Die bereits vor dieser Änderung zulässige Geschoßfläche wird nicht erhöht.

Im Kerngebiet sind neben Einzelhandelsbetrieben auch Einkaufszentren regelmäßig zulässig. Bei Einkaufszentren handelt es sich um eine räumliche Konzeption von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Läden, Speise- und Schankwirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Insbesondere solche Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann. Dazu können unter anderem Reisebüros, Bank- und Sparkassenfilialen gehören. Die angeregte Klarstellung diesbezüglich ist nicht erforderlich.

Zu 5. Der Einwender stellt zutreffend fest, dass der Bauvorbescheid geltendes Bau-
recht darstellt. Solange der genannte Vorbescheid verlängert wird, behalten die dort getroffenen Festlegungen Rechtsgültigkeit. Erst bei Erlöschen des Vorbescheides erlangen die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B 4 a Geltung. In diesem Falle wäre über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu entscheiden. Grundsätzlich ausgeschlossen ist eine teilweise Einzelhandelsnutzung folglich nicht.

Zu 6. Wie bereits in der Abwägung zur ersten öffentlichen Auslegung dargelegt,
widerspricht die Stellungnahme der Aussage des Stadtplanungsamtes Mitte als

verfahrensführende Verwaltung für den Bebauungsplan I-52 a am Nordbahnhof, da im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Flächen zur Verfügung gestellt wurden, die auch zur Deckung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans

I-B 4 a "Alexanderplatz" entstehenden Bedarfes an ungedeckten Sportflächen dienen können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a ist aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der Einordnung im gesamtstädtischen Raum eine Ausweisung ungedeckter Sportflächen nicht zu rechtfertigen. Die sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen ermöglichen die Nutzung der ungedeckten Sportflächen im näheren Umfeld, so dass darüber hinausgehende Festsetzungen oder Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Alexanderplatz auch weiterhin nicht erforderlich sind.

Zu 7. Die Aufstellung eines eigenständigen Landschaftsplanes ist nicht vorgesehen.

Alle erforderlichen Festsetzungen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Auf Grund der hohen Dichte und der Nutzungsintensität der geplanten Vorhaben am Alexanderplatz hat der Plangeber frühzeitig entschieden, durch Gutachten die möglichen Auswirkungen untersuchen zu lassen. Sowohl die Folgen für die Umwelt als auch die jeweiligen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wurden detailliert untersucht beziehungsweise ermittelt. Auf Grundlage dieser Gutachten, durch die die erforderlichen Daten bereitgestellt wurden, konnten die notwendigen und möglichen einzelnen Maßnahme geprüft und abgewogen werden. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsdichte innerhalb der einzelnen Blöcke und den überwiegend in Teilen begrenzten Möglichkeiten zur Umsetzung sind für die einzelnen Blöcke differenzierte Festsetzungen zur Anlage von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen, zum Versiegelungsgrad und zu Baumpflanzungen getroffen worden.

Zu 8. Für Grünanlagen eignen sich besonders Flächen, die von Schadstoff- und Lärm-

belastung abgeschirmt sind und zumindest zeitweise besonnt werden. Die Anordnung einer Parkanlage auf der Fläche A 8 würde dem teilweise nicht entsprechen und zudem, um eine angemessene Besonnung zu erreichen, einen massiven Eingriff in die Blockstruktur und damit in das städtebauliche Konzept erfordern, der hier nicht dem Planungsziel entspricht.

Zu 9. Durch die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wird der Öffentlichkeit

Gelegenheit gegeben, zu dem vorgelegten Planentwurf Stellung zu nehmen und Anregungen zu äußern, die in die Abwägung eingehen. Dabei ist letztlich unerheblich, wie viele Bürger identische oder ähnliche Anregungen vortragen. Selbstverständlich spiegelt die Anzahl von Anregungen zu einem Thema den Grad der Betroffenheit wider, aber auch wenn eine Anregung nur von einem einzelnen Bürger vorgetragen wird, geht sie in die Abwägung ein und kann zu einer Änderung des Planentwurfs führen. Die Auffassungen der Bürger, die weder Bedenken gegen den Planentwurf haben, noch Anregungen zu einer Planänderung vortragen, sondern nur stillschweigend Zustimmung darbieten, werden nicht erfasst. Eine statistische Auswertung der Anregungen führt folglich nicht zu einer gerechten Abwägung der Belange untereinander und ist daher nicht erforderlich.

- Zu 10. Im Plangebiet selbst werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Vorgesehen sind neben der Festsetzung von Grünflächen auch Flächen zum Anpflanzen, Dachbegrünungen sowie umfangreiche Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, im Fußgängerbereich und im öffentlichen Straßenraum. Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen sind ausreichend, um die Anzahl der zu fällenden Bäume auszugleichen. Sie reichen aber nicht aus, um die Qualität des Verlustes auszugleichen. Um diese in angemessenem Umfang zu erreichen, ist die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen erforderlich. Hierfür sollen Baumpflanzungen außerhalb des Plangebiets - nach Möglichkeit auf angrenzenden Flächen - vorgenommen werden. Es ist nicht Planungsziel, alternativ zu Begrünungsmaßnahmen am Alexanderplatz diese an anderer Stelle vorzunehmen. Vielmehr ist es auf Grund des Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich, weitere Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs vorzunehmen.
- Zu 11. Auf Grund der Breite der Karl-Liebknecht-Straße ist die Einordnung eines "grünen Mittelstreifens" nicht möglich. Bestandsgebäude, Erfordernisse des Individualverkehrs und der Fußgänger sowie die vorgesehene Anlage einer Trasse für die Straßenbahn müssen bei der Festlegung dieser Breite ebenso berücksichtigt werden wie die angestrebte künftige städtebauliche Begrenzung des öffentlichen Raumes. Ausgeschlossen ist ein entsprechender begrünter Mittelstreifen auf Grund der Festsetzungen zwar nicht, seine Anlage wäre jedoch nur zu Lasten eines anderen Verkehrsträgers möglich. Die Festsetzung der Breiten der Verkehrsflächen basiert in der Abwägung auf der Basis der Verkehrsstudie für

das Plangebiet, die das überörtliche Verkehrsnetz wie auch den Modal-Split von 80 : 20 berücksichtigt.

Auch die Einteilung der Grunerstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Möglichkeit der Einordnung eines Grünstreifens in Fahrbahnmitte ist auf Grund der Breite des Straßenraumes grundsätzlich gegeben und ist im Rahmen der Straßenraumgestaltung zu überprüfen. Dabei ist jedoch der bestehende Straßentunnel zu berücksichtigen.

- Zu 12. Die Öffnung der Keibelstraße zum Alexanderplatz und der Wadzeckstraße zur Karl-Liebknecht-Straße soll erst im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens I-B 4 c erfolgen. Eine Nutzung für Durchgangsverkehr ist weder vorgesehen, noch auf Grund der eingeschränkten Abbiegemöglichkeiten durch Straßenbahntrasse beziehungsweise Stellplatzanlagenzufahrten in Straßenmitte zu erwarten.
- Zu 13. Mit dem Erfordernis, dass eine Teilfläche des Privatgrundstückes zur Verwirklichung der Planung durch das Land Berlin in Anspruch genommen werden muss und der Bezugnahme auf die historische Situation, wurden bereits die Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in die Abwägung eingestellt. Nunmehr werden weitere Argumente vorgetragen.

Die gegenwärtig vor den Gebäuden Keibelstraße 37 und 38 stehenden Bäume und ihr möglicher Verlust wurden in der Bewertung und Abwägung des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, einbezogen. Es wird auch nicht verkannt, dass diese - wie auch andere Bäume im Plangebiet - die vorhandene Situation prägen und eine klimatische Funktion haben. Auf Grund der möglichen Breite von Gehweg und Parkhafen von ca. 8 m im Regelprofil und eines Abstandes der Bäume von der Gebäudeaußenkante von 6 bis 9 m ist davon auszugehen, dass nicht alle Bäume erhalten werden können. Zudem kann Fußgängern auf dem Gehweg kein Slalom durch die Bäume zugemutet werden. Allerdings wird erst im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen konkret beantwortet werden können, welche Bäume erhalten bleiben.

Durch die Veränderung des Straßenraumes entsteht in der Keibelstraße eine neue, für innerstädtische Quartiere übliche Situation. Insofern ist auch nachvollziehbar, dass die Vergrößerung der Grünfläche an der Mollstraße für die an der Keibelstraße wohnenden Menschen keinen Ausgleich für den Verlust der Flä-

che unmittelbar vor ihren Fenstern darstellt. Insbesondere Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich in entsprechenden Lagen sind jedoch grundsätzlich problematisch. Daher wurde an dieser Stelle auf eine zwingende Festsetzung von Wohnungen verzichtet.

Bei der alternativ vorgeschlagenen Anordnung der Grünfläche an der östlichen Seite der Keibelstraße vor dem Polizeipräsidium wäre der Erhalt der Bäume vor dem Block A 3 auch nicht gewährleistet, da der Raum zwischen den Blöcken

A 2 und A 3 mit ca. 28 m keine ausreichende Breite aufweist, um zusätzlich eine Grünfläche mit einer Breite von 9 m aufzunehmen. Zudem würde die Problematik des unmittelbar an die Wohnungen grenzenden Gehwegs nur auf die gegenüberliegende Seite verlagert. Des weiteren ist die Besonnung auf der östlichen Seite ungünstiger. Auch der städtebauliche Zusammenhang mit den im Block A 6 zu begrünenden Flächen würde entfallen.

Weitere Anregungen, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch vorgebracht wurden, waren nur Wiederholungen der Argumente, die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebracht und demzufolge bereits in die Abwägung der Belange zu II. Verfahren einbezogen wurden. Sie betrafen unter anderem die Bereiche Städtebau/Architektur hinsichtlich der Zulässigkeit der "Hochhausbebauung", der baulichen Verdichtung und die Gestaltung des Alexanderplatzes; den Bereich Verkehr hinsichtlich des Verkehrskonzeptes, der Einschränkung der Stellplatzzahl, das Erfordernis eines Parkhauses, die beabsichtigte Stellplatzanlage unter der Planstraße 1 und die Lärmbelastung; den Bereich der Nutzungsstruktur hinsichtlich des Wohnungsanteils, der Ausweisung eines Sondergebietes und die Anregung für eine Kultureinrichtung am Alexanderplatz; den Bereich Umwelt hinsichtlich der Windverhältnisse, der Grünflächen, die Versiegelung, den Baumverlust und die Lärmbelastung; den Bereich Finanzierung hinsichtlich des Wertverlustes der Eigentumswohnungen und der Entschädigung durch die Verlagerung der Keibelstraße sowie den Bereich Verfahren hinsichtlich des vermeintlichen Umgangs mit den vorgebrachten Anregungen der Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, die nur als Ergebnis in Form des geänderten Planentwurfs dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gelangt seien.

Zum letztgenannten ist ergänzend zu bemerken:

Alle vorgebrachten Belange - sowohl die öffentlichen wie auch die privaten - sind gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Ergänzend zu den gesetzlich erforderlichen Zustimmungen des Abgeordnetenhauses zu den einzelnen Planungsschritten wurden darüber hinaus auf Grund der umfangreichen Diskussion in der Öffentlichkeit während des Bebauungsplanverfahrens dem Abgeordnetenhaus mehrfach Planunterlagen und Informationen zur Kenntnisnahme unterbreitet, so dass die Befürchtungen des Petenten hier nicht gerechtfertigt sind.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung gingen zwei weitere Schreiben mit Anregungen gegen die Verlegung der Keibelstraße ein und je ein weiteres Schreiben gegen die Nichtberücksichtigung der Sichtachsen des Fernsehturms durch das Hochhaus an der Alexanderstraße (Block E 1) sowie Bedenken gegen die Umsetzung des Entwurfs insgesamt und der Forderung der Einrichtung einer "Betroffenenvertretung Alexanderplatz" - in Anlehnung an Ausführungsvorschriften zum Besonderen Städtebaurecht. Bezüglich der Verlegung der Keibelstraße wurden diese Belange bereits zur öffentlichen Auslegung vorgebracht und in die Abwägung eingestellt. Neue Gesichtspunkte ergaben sich nicht.

Auch hinsichtlich der Verdeckung der Sichtachsen - hier des Fernsehturms - wurden die Belange bereits in die Abwägung eingestellt.

Die einzelnen Bedenken gegen die Umsetzung des Entwurfs an sich waren ebenfalls Gegenstand der Abwägung. Ergänzend noch der Belang hinsichtlich der Forderung einer Einrichtung der "Betroffenenvertretung Alexanderplatz":

Die Beteiligung der Bürger erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 3 Baugesetzbuch. Darüber hinaus wurden zusätzliche Erörterungsveranstaltungen durchgeführt. Da es sich bei dem Plangebiet weder um ein Sanierungsgebiet noch um einen Entwicklungsbereich handelt, besteht für die Einrichtung einer Betroffenenvertretung kein rechtliches Erfordernis.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Lediglich - wie in der Abwägung bereits dargelegt - wurde auf dem Deckblatt des 1. Blattes mit dem Änderungsvermerk vom 1. Juni 1999 ein Übertragungsfehler korrigiert, so dass nunmehr, wie vereinbart, im Block D 3 eine ausnahmsweise Überdachung bis 20 m über Gehweg zulässig ist (textliche Festsetzung 2.5).

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 16. April 1999 am 27. September 1999 gemäß § 4 c Abs. 3 in Verbindung mit § 4 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (den heutigen §§ 9 und 8

AGBauGB) zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

Weitere Korrekturen und Klarstellungen einer textlichen Festsetzung sowie in der Planzeichnung wurden im Festsetzungsverfahren erforderlich und betrafen:

· Blatt 1

- textliche Festsetzung 1.1

Ergänzung beziehungsweise Korrektur eines Punktes zur eindeutigen Bestimmung der Flächen, die für die Wohnnutzung zulässig ist;

- Block A 12

Nach der Änderung der Baugrenze war die Bestimmung der TH und OK einmal überflüssig und konnte daher entfallen.

· Blatt 2

- Zwecks Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und textlicher Festsetzung wurde die Bezeichnung "Tiefgarage" unter der Planstraße 1 in "Stellplatzanlagen" umformuliert.

- Nebenzeichnung 1

Da die textliche Festsetzung 2.4 ausreichende Regelungen trifft, genügt für die Nebenzeichnung 1 die Bezeichnung "Art der Nutzung unterhalb der Geländeroberfläche".

Die Änderungen wurden auf den Deckblättern der Blätter 1 und 2 mit dem Datum vom 16. November 1999 vermerkt.

Der Titel des Bebauungsplans wurde redaktionell mit Vermerk vom 3. Januar 2000 korrigiert. Ebenso die Bezeichnung Tiefgaragenzufahrt in der textlichen Festsetzung 6.4 in Stellplatzanlagenzufahrt – in Anpassung an die Bezeichnung der Nebenzeichnung 1 – umformuliert. Des weiteren wurde redaktionell zum besseren Verständnis zur Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB die besondere Zweckbestimmung "Stellplatzanlage" in der Legende eingetragen sowie im Vermerk zur Aufstellung die Rechtsgrundlagen aktualisiert und die aktuelle Bezeichnung der Senatsverwaltung eingetragen.

Da die Berichtigungen und Klarstellungen die Planungsinhalte nicht veränderten, war eine Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Die Überleitungsvorschriften §§ 233 Abs. 1 und 243 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden nicht angewendet.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Einzelnen folgendes fest:

1. Den überwiegenden Teil des Geländes als Kerngebiet
 - das Baufeld A 2 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe von 11 zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung);
 - das Baufeld A 3 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe von 10 zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze einschließlich sieben eingeschossigen Eingangsbereichen (Baukörperausweisung);
 - das Baufeld A 4 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg als Höchstmaß und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg als Höchstmaß sowie die zulässige Geschossfläche von 26.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
 - das Baufeld A 6 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe der Traufhöhe von 31,5 m über Gehweg und der Oberkante von 41,0 m über Gehweg je als Höchstmaß sowie die zulässige Geschossfläche von 40.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
 - eine Teilfläche des Baufeld A 7 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg je als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche von 8.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
 - das Baufeld A 8 mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg je als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossflächen von 28.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);

- das Baufeld A 12 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe
 - a) der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg je als Höchstmaß
 - b) der Oberkante von 5,0 m über Gehweg als Höchstmaß sowie für a) und b) die zulässige Geschossfläche von 43.000 m²
 - c) der Oberkante von 150 m über Gehweg sowie der zulässigen Geschossfläche von 42.000 m²
(erweiterte Baukörperausweisung);
- das Baufeld D 1 mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe
 - a) der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg je als Höchstmaß
 - b) der Oberkante von 5 m über Gehweg als Höchstmaß sowie für a) und b) die zulässige Geschossfläche von 26.000 m²
 - c) der Oberkante von 150 m über Gehweg als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche von 44.000 m²
(erweiterte Baukörperausweisung);
- das Baufeld D 2 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baulinien und Baugrenzen, unter Angabe
 - a) der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg je als Höchstmaß
 - b) der Oberkante von 5,0 m über Gehweg als Höchstmaß sowie für a) und b) die zulässige Geschossfläche von 24.000 m²
 - c) der Oberkante von 150 m über Gehweg als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche von 44.000 m²
(erweiterte Baukörperausweisung);
- das Baufeld D 3 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe
 - a) der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg je als Höchstmaß
 - b) der Oberkante von 5 m über Gehweg als Höchstmaß sowie für a) und b) die zulässige Geschossfläche von 29.000 m²
 - c) der Oberkante von 150 m über Gehweg als Höchstmaß sowie die zulässigen Geschossflächen von 41.000 m²
(erweiterte Baukörperausweisung);
- das Baufeld D 4 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen

- durch Baugrenzen unter Angabe
- a) der Traufhöhe von 30,5 m über Gehweg und der Oberkante von 36,7 m über Gehweg sowie die zulässige Geschossfläche von 33.000 m²
- b) der Oberkante von 150 m über Gehweg als Höchstmaß sowie die zulässige Geschossfläche von 37.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
- das Baufeld D 5 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen für drei Baukörper, unter Angabe von zwei, acht und neun zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung);
 - das Baufeld D 6 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe von acht zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung);
 - das Baufeld D 7 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen, unter Angabe
 - a) der Oberkante von 36,7 m über Gehweg als Höchstmaß
 - b) der Oberkante von 39,4 m über Gehweg als Höchstmaß sowie für a) und b) der zulässigen Geschossfläche von 58.000 m²
 - c) der Oberkante von 150 m über Gehweg als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche von 42.000 m²
 - d) einer Arkade mit einer lichten Höhe von 5,5 m (erweiterte Baukörperausweisung) sowie einer Grundfläche für eine bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche bis an den Block D 6,
 - das Baufeld E 1/1 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe
 - a) der Oberkante von 30,5 m über Gehweg als Höchstmaß
 - b) der Oberkante von 10 m über Gehweg als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche für a) und b) von 37.000 m²
 - c) der Oberkante von 150 m über Gehweg als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche von 42.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
 - das Baufeld E 1/2 mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe der Traufhöhe von 24,5 m über Gehweg und der Oberkante von 30,5 m über Gehweg je als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche von 29.000 m² (erweiterte Baukörperausweisung);

2. Eine Fläche für den Gemeinbedarf an der Keibelstraße mit der Zweckbestimmung "Polizei", mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, unter Angabe von ein, sieben und neun zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung);
3. Flächen für den besonderen Nutzungszweck "Stellplatzanlage" mit einer Oberkante von 3 m unterhalb der Geländeoberfläche der Planstraße 1 (Straße Alexanderplatz) und "Stellplatzanlagenzufahrt" im Mittelstreifen der Planstraße 1;
4. Grünflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" an der Keibelstraße,
der Mollstraße und der Planstraße 1;
5. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie für Abschnitte der Mollstraße,
der Otto-Braun-Straße, der Wadzeckstraße, der Keibelstraße, der Karl-Liebknecht-Straße, der Grunerstraße, der Dirksenstraße, der Straßen Alexanderplatz (darunter Planstraße 1) sowie der Planstraßen 4, 6 und Teilflächen der Planstraße 2 und 7;
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" für den Alexanderplatz.

Das Plangebiet wurde durch den städtebaulichen Wettbewerb in mehrere Bereiche untergliedert, die nunmehr die Bezeichnungen der einzelnen Baublöcke ergaben.

Im Plangebiet ist eine Mischung von Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel, kulturellen sowie sozialen Nutzungen und Wohnungen vorgesehen. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan und der zentralen Funktion des Gebietes um den Alexanderplatz wird als Art der Nutzung überwiegend Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist zudem zur notwendigen Konfliktbewältigung und auf Grund der Einbindung des Plangebietes in die gesamtstädtische Funktionsstruktur und das innerstädtische Straßenverkehrsnetz erforderlich. Die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen sind dabei unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Ziele räumlich ungleich verteilt.

Um die Ziele der städtebaulichen Planung umzusetzen, insbesondere um eine attraktive und lebendige Nutzungsmischung zu sichern, ist die Festsetzung von Baugebieten allein

nicht ausreichend. Die Nutzungsmöglichkeiten werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung durch Gliederung des Kerngebietes differenziert. Diese Gliederung ist sowohl in räumlicher Hinsicht als auch nach der Art der einzelnen Nutzungen erforderlich, wobei die städtebauliche Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt.

In einzelnen Baublöcken war es erforderlich, durch Knotenlinie die unterschiedlich zulässigen Geschossflächen abzugrenzen. Die horizontale und vertikale Gliederung der baulichen Anlagen erfolgte durch textliche Festsetzungen.

Dies war insbesondere erforderlich, um - dem Planungsziel entsprechend - die Festsetzung von Wohnungen im Kerngebiet sichern zu können.

Die textliche Festsetzung 1.1 regelt daher die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet oberhalb einer bestimmten Höhe.

Zur Entwicklung eines vitalen Zentrums ist die Wohnbevölkerung von besonderer Bedeutung. Mit dem Erhalt und dem Bau von Wohnungen sollen Einwohner in der Stadt gehalten und eine Belebung auch an Wochenenden und nach Ladenschluss erreicht werden. Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb bestimmter Vollgeschosse beziehungsweise Höhen über Gehweg allgemein zulässig, wenn gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind. Dieses trifft auf ca. 40 % der Geschossflächen zu. Allerdings ist einzuräumen, dass für Wohnungen in einem hochverdichteten innerstädtischen Bereich nicht die Bedingungen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden können, da das Wohnen auch bei einer Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nicht zur vorrangigen Funktion des Kerngebietes werden kann und daher die unvermeidlich bestehenden Störungen des Kerngebietes hinzunehmen sind. Mit der Festsetzung der Höhenlage von Wohnungen wird den für diese innerstädtische Lage gebotenen Belangen (Belichtung und Belüftung, Sozialabstände) in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Wohnungen unterhalb der festgesetzten Mindesthöhen sind nicht zulässig. Ergänzend werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die Voraussetzung für gesunde Wohnverhältnisse sind.

Die Festsetzungen stellen eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht und Besonnung sicher. Hiernach sind Wohnungen nur allgemein zulässig in einer Höhe, in der ein entsprechender Abstand vor den Fenstern eingehalten werden kann.

Die textliche Festsetzung 1.1 benennt für Teile des Kerngebietes jeweils die Höhe oberhalb der die vorstehenden Anforderungen erfüllt sind. Ab dieser Höhe sind in allen Geschossen innerhalb der jeweils bestimmten Flächen Wohnungen allgemein zulässig. Die benannten Flächen in der Tabelle umfassen entweder die überbaubare Grundstücksfläche der

betreffenden Baublöcke oder - dort wo eine differenzierte Regelung erforderlich ist - eine Teilfläche.

Auf Grund der unterschiedlichen städtebaulichen Struktur, insbesondere der Abstände der Gebäude zueinander und der Dimension der Innenhöfe, ergeben sich differenzierte Mindesthöhen, ab denen Wohnungen zulässig sind. Demzufolge variiert auch der zulässige Umfang der Wohnnutzung. Die räumliche Differenzierung der zulässigen Wohnnutzung über das gesamte Plangebiet hinweg ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Zugleich wird berücksichtigt, dass insbesondere in den Baugebieten A 2 und A 3 die vorhandene Wohnnutzung erhalten werden soll.

Die im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnungen nachzuweisenden notwendigen Spielflächen nach der Bauordnung für Berlin sind auf den Baugrundstücken realisierbar. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Plangebiet zulässig. Eine spezielle Regelung für diese Wohnungen war im Hinblick auf § 15 BauNVO nicht erforderlich.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen ist noch keine Sicherheit über den Umfang der Wohnnutzung im Plangebiet gegeben. Daher werden differenzierte Festsetzungen (textliche Festsetzung 1.2) für die einzelnen Quartiere nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO getroffen. Nur durch die Festsetzung der Flächen für Wohnnutzung kann die angestrebte Nutzungsmischung im Plangebiet gesichert werden und dem aus den historischen Berliner Stadt- und Nutzungsstrukturen entwickelten Konzept entsprochen werden. Für die Sicherung der bestehenden und künftigen Wohnnutzung ist in Teilen des Kerngebietes jeweils entweder eine feste Geschossfläche vorgesehen oder es werden Geschosse bestimmt, die ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden sind. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, der Mindestforderungen für die Abstandflächen und der Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch schädliche Umwelteinflüsse, insbesondere durch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen und der notwendigen Flexibilität ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B 4 a ein Mindestflächenanteil für Wohnungen von 17 %. Dieser Anteil ist - auch im Vergleich zu anderen innerstädtischen Quartieren - vollkommen ausreichend, um die gewünschte Belebung des Areals am Alexanderplatz sicherzustellen.

Hinsichtlich der Abstandflächen können zum Teil nur Mindestanforderungen eingehalten werden. Teilweise muss mit Beeinträchtigungen durch Umwelteinflüsse, insbesondere durch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen, gerechnet werden.

Entsprechend der konkreten stadträumlichen Situation der einzelnen Baugebiete wird eine jeweils unterschiedliche Mindestwohnfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Umweltbelastung, der Bedeutung des Alexanderplatzes als Geschäftszentrum und der denkmalgeschützten "Behrensgebäude" liegt der Wohnanteil im inneren Bereich des Alexanderplatzes (Bereich D) bei ca. 7 %.

Auf Grund der Lärmbelastung und der teilweise ungünstigen Belichtungssituation wird in den Blöcken D 1 und D 7 keine Mindestfläche für Wohnungen festgesetzt und in Block D 4 nur ein geringer Anteil gefordert.

Da in größerer Entfernung vom Alexanderplatz geringere bauliche Dichten ausgewiesen werden, ergeben sich günstigere Wohnverhältnisse als im Bereich D. Insbesondere in der Nachbarschaft der bestehenden Wohnquartiere an der Mollstraße sollen höhere Wohnanteile entstehen. Im Spannungsfeld zwischen dem inneren Alexanderplatz und der Wohnnutzung östlich der Alexanderstraße wird für den Block E 1 ein Wohnanteil von mindestens 25 % festgesetzt.

Eindeutig dem Wohnen dienende Flächen (Erschließungsflächen, Serviceräume etc.) in anderen als den für Wohnungen genutzten Geschossen sind auf den Flächenanteil für Wohnungen anzurechnen.

Die textliche Festsetzung 1.3 gliedert das Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung hinsichtlich der zulässigen Flächen für Einzelhandelsnutzungen.

Einzelhandelsnutzungen gehören zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten und haben eine erhebliche Bedeutung bei der Gestaltung einer lebendigen und attraktiven Nutzungsstruktur, wie sie für das Plangebiet angestrebt wird. Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen hat jedoch auch Auswirkungen auf die Tragfähigkeit von Nutzungsstrukturen in angrenzenden Bereichen, die wiederum maßgeblich die stadträumliche Situation dort bestimmen. Im Rahmen dieses Planverfahrens werden demzufolge Flächen für den Einzelhandel festgelegt, die die angestrebte Nutzungsmischung gewährleisten, ohne negative Effekte für angrenzende Bereiche zu bewirken.

Gleichzeitig sind auch gesamtstädtische Belange zu berücksichtigen. Auf Grund der Kundenstruktur am Alexanderplatz muss damit gerechnet werden, dass eine übermäßige

Flächenentwicklung des Einzelhandels im Plangebiet zu Lasten der Subzentren in den östlichen Stadtbezirken gehen würde. Dieses widerspäche den Zielen der polyzentralen Stadtentwicklung und einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Im Bezirk Mitte waren etwa 125.000 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel vorhanden. Auf den Bereich Alexanderplatz, dem zentralen Einkaufszentrum der ehemaligen DDR, das im Übrigen das ursprüngliche östliche Zentrum im Berliner City-Band war, entfallen etwas mehr als die Hälfte dieser Flächen. Dieses verdeutlicht die Bedeutung des Plangebietes über den Bezirk hinaus.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes zum Alexanderplatz wurde eine Verteilung der einzelnen Nutzungsarten vorgenommen. Für Einzelhandel und Gastronomie sah der städtebauliche Entwurf etwa 190.000 m² Geschossfläche vor. Untersuchungen der Forschungsstelle für den Handel ergaben, dass diese Fläche unter gesamtstädtischen Aspekten verträglich ist. Dieser Wert korrespondiert mit dem Senatsbeschluss vom 7. Juni 1994.

Für eine Festsetzung der für Einzelhandel maximal zulässigen Geschossfläche (absolut) fehlt eine Rechtsgrundlage. Nach § 1 Absatz 7 BauNVO kann jedoch eine Gliederung der Nutzung nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen vorgenommen werden. Hieraus resultiert zwangsläufig ein Abweichen von exakten Flächenvorgaben. Diese Fragen wurden mit den Fachverwaltungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erörtert. Im Ergebnis werden Geschosse bestimmt, die einen Entwicklungskorridor von ca. 300.000 m² Geschossfläche für Einzelhandel als Obergrenze für die drei Plangebiete des Alexanderplatzes (Bebauungspläne I-B 4 a, I-B 4 b, I-B 4 c) zulassen. Darin sind auch Nebennutzflächen wie Treppenhäuser und ähnliches enthalten. Grundsätzlich wird nicht verkannt, dass auch größere Einzelhandelsflächen wirtschaftlich tragfähig sein könnten. Aus den erläuterten gesamtstädtischen und städtebaulichen Erwägungen heraus wird jedoch die zulässige Fläche für den Einzelhandel im Plangebiet eingeschränkt, auch wenn damit den Interessen einzelner Investoren möglicherweise entgegengewirkt wird. Eine daraus resultierende Verödung der City-Ost ist nicht zu befürchten. Trotz der Einschränkung wird die Möglichkeit für eine Verdreifachung der Einzelhandelsflächen im Plangebiet geschaffen. Eine lebendige Mischung wird darüber hinaus durch die keinen Einschränkungen unterliegenden kulturellen Nutzungen wesentlich mitbestimmt.

Entsprechend dem modifizierten Entwicklungskorridor erfolgt eine horizontale Gliederung der Zulässigkeit des Einzelhandels. Für die Blöcke im Platzbereich mit der Bezeichnung D 1, D 2 sowie den Block E 1/1 werden Einzelhandelsbetriebe nur vom 1. bis 3. Vollgeschoss zugelassen. Eine besondere Situation liegt bei dem vorhandenen Kaufhaus im Block D 7 vor. Da dieses in seinem Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, ist dort Einzelhandel vom ersten bis zum siebenten Vollgeschoss zulässig. Hierdurch soll am Alexanderplatz jedoch keine monopolartige Stellung durch die Nutzung im Block D 7 festgeschrieben werden. Eine Konzentration weiterer Einzelhandelsnutzungen in den unmittelbar angrenzenden Blöcken D 1 und D 2 würde dem Ziel der Belebung des öffentlichen Platzes entgegenstehen. Daher wird nur innerhalb der auf der gegenüberliegenden Seite des Platzes befindlichen Blöcke D 3 und D 4 Einzelhandel bis zum sechsten beziehungsweise siebenten Vollgeschoss zugelassen. Im Bereich A sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Im Bereich E sind die Einzelhandelsnutzungen in dem zum Alexanderplatz ausgerichteten Teil konzentriert. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung E 1/2 sowie in den Bestandsgebäuden D 5 und D 6 werden Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zugelassen.

Auf Grund dieser Festsetzungen ergeben sich rechnerisch die in der folgenden Tabelle genannten Obergrenzen für Einzelhandelsnutzungen.

Bereich	Rechnerisch maximal mögliche Geschossfläche für Einzelhandel	Anteil Einzelhandel an der Geschossfläche innerhalb des Bereiches (maximal)
A	23.100 m ²	8 %
D	179.500 m ²	43 %
E	30.000 m ²	28 %
Summe	232.600 m ²	28 %

Für den Bebauungsplan I-B 4 a gibt dieses eine Obergrenze von rund 233.000 m² Geschossfläche, die im Sinne des städtebaulichen Entwurfes, des Senatsbeschlusses und der vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel ausreichend Entwicklungsspielraum bietet. Es ist davon auszugehen, dass langfristig sowohl strukturelle Veränderungen des Einzelhandels, als auch Kaufkraftveränderungen und somit Änderungen der Tragfähigkeit einzelner Standorte zu erwarten sind. Da nicht mit einer kurzfristigen Realisierung des gesamten städtebaulichen Konzeptes zu rechnen ist, ist eine Annäherung an die rechnerischen Grenzen erst nach einem längeren Zeitraum zu erwarten. Gleichfalls ist der

notwendige Spielraum vorhanden. Da neben Einzelhandel auch andere Nutzungen zulässig sind, wird dieser nicht zwangsläufig auf allen Flächen realisiert werden. Außerdem verringert sich die realisierbare Verkaufsfläche durch notwendige Erschließungskerne, Durchfahrten und Ähnliches. Des weiteren liegt das Verhältnis von Geschossfläche zu Verkaufsfläche im Block D 7 bei Einbeziehung des Bestandes unterhalb der üblichen Kennziffern.

Einzelhandel kann ausnahmsweise auch oberhalb der genannten Geschosse zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen, zum Beispiel die Wohnnutzung dadurch nicht über ein im Kerngebiet übliches Maß hinaus beeinträchtigt wird. Diese Ausnahme kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn an anderer zulässiger Stelle innerhalb der Teilfläche des Kerngebietes diese Nutzungen nicht realisiert werden und eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs nicht zu erwarten ist.

Um Schank- sowie Speisewirtschaften auch in den attraktiven oberen Geschossen zu ermöglichen, sind diese Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Da bezüglich der Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan innerhalb des Kerngebietes nur die Zulässigkeit als solche geregelt, jedoch kein bestimmtes Vorhaben direkt festgesetzt wurde, war eine gesonderte auf ein konkretes Projekt bezogene UVP aus der Natur der Sache heraus schon nicht möglich.

Zur Vervollständigung des zur Abwägung zu Grunde gelegten Materials wurden gleichwohl auf "theoretischer Basis" die in § 2 UVPG genannten Güter bewertet.

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen sowie Gebäudehöhen wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt und das beabsichtigte Massenmodell räumlich beschrieben. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper, das im Rahmen der zulässigen Geschossfläche ausgenutzt werden kann. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien sind damit hinreichend festgelegt. Um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zu belassen, ist die zulässige Geschossfläche regelmäßig niedriger als das maximal mögliche Volumen innerhalb des festgesetzten Kubus.

Um den Platzbereich des Alexanderplatzes werden für einzelne Baufelder Baulinien festgesetzt, um eine Platzrandbebauung sicherzustellen. Für die Bestandsgebäude D 5 und D 6 ist dieses auf Grund des durch den Denkmalschutz bestehenden Status beziehungsweise der engen Baukörperausweisung nicht erforderlich.

Entlang der Straßen erfolgt eine Festsetzung der künftigen Blockkanten durch Baugrenzen. Hiermit wird die einheitliche Schließung der Straßenräume ermöglicht. Durch innere

Baugrenzen wird das erforderliche Minimum zur Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse geregelt.

Die 150 m hohen Türme umfassen in der Regel eine Fläche von 45 x 28 m. Im Block E 1 hat das Hochhaus auf Grund des hohen Wohnanteils und im Block D 1 auf Grund der besonderen städtebaulichen Figur jeweils eine geringfügig abweichende Grundfläche.

Bedingt durch die bestehenden unterirdischen Bauwerke wird die Bebauung der Teilfläche D 4 eine besondere bautechnische Herausforderung darstellen. Der Ausbildung des Blockes D 4 in seiner Lage, Form und Kubatur wird eine elementare Bedeutung für die Entwicklung des städtischen Raumes beigemessen. Die städtebauliche Figur dieses Blockes ist jedoch für die städtebauliche Abrundung des Platzbereiches unabdingbar erforderlich.

Mit seinem Hochhaus-Turm gehört er zu den fünf Blöcken mit Turm, die durch ihre Kubatur im Zusammenwirken mit den bestehenden Behrensbauten den "inneren Bereich" des Alexanderplatzes halbkreisförmig umschließen und ihn stadträumlich definieren. Seine Lage und Kubatur entwickelt der Block aus der städtebaulichen Notwendigkeit, den Alexanderplatz an seiner Nordostseite räumlich abzuschließen und zur Otto-Braun-Straße und zur Planstraße 1 eine straßenraumbegrenzende Gebäudekante zu bilden. Als Raum besonderer städtebaulicher Ausformung ist dabei der trichterförmige Platz zwischen den Blöcken D 3 und D 4 zu betrachten, der den nordöstlichen Bebauungsbereich der A-Blöcke in den inneren Platzbereich visuell einbeziehen soll. Im Untergrund ist auf zwei Seiten die Begrenzung des Blockes durch die Lage der U-Bahn (U 2/U 5) maßgebend. Der Abstand zu dem vorhandenen Tunnel ist ausreichend, um den Bestand und Erhalt dieser Anlagen gewährleisten zu können. Die vorliegenden Erkenntnisse zur Lage der unterirdischen Bauwerke - insbesondere Fundamentblock und Tieftunnel unter der U 2 - machen eine Ausdehnung des Hochhaus-Körpers möglich, die dem Regelmaß von 45,0 x 28,0 m entspricht.

Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche wird das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt. Insgesamt sind im Plangebiet künftig ca. 815.000 m² Geschossfläche zulässig. Dieses Maß entspricht dem zur Realisierung der städtebaulichen Ziele erforderlichen Umfang. Bei den Grundstücken, für die Baukörper festgesetzt werden, wird die nahezu vollständige Ausnutzung der Baukörper ermöglicht.

Innerhalb der durch Baugrenzen und Gebäudehöhen festgesetzten Maximalbaukörper sind Variationsmöglichkeiten gegeben, insbesondere durch die Wahl der Geschosshöhen und die damit mögliche Zahl der Geschosse sowie durch die Nichtausnutzung der zwischen den Baugrenzen zulässigen Baukörpertiefen.

Bereich	Baugebiete (m ²)	überbaubare Fläche (m ²)	GRZ durchschnitt- lich	Geschossfläche (m ²)	GFZ durchschnitt- lich
A	48.376	36.626	0,8	288.100	6,0
D	40.030	40.030	1,00	417.700	10,5
E	13.088	13.088	1,00	108.000	8,2
Gesamt	101.494	89.744	0,9	813.800	8,0

Im Plangebiet liegt die durchschnittliche GFZ bei 8. Die erreichbare Dichte variiert zwischen und innerhalb der einzelnen Bereiche. Entlang der Planstraße 1 wird in einzelnen Teilflächen mit einer GFZ von deutlich über 11,0 die höchste Dichte erreicht. Zur Mollstraße verringert sich die Dichte der einzelnen Teilflächen auf GFZ-Werte zwischen 3,0 und 6,0.

Da eine weitgehende Über- und Unterbauung der Baugrundstücke zugelassen wird, liegt die GRZ - berechnet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes - bei 0,9. Die unterdurchschnittliche GRZ im Bereich A resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Überbauung im Bereich der bestehenden und geplanten Wohngebäude an der Mollstraße (Block A 2 und A 3).

Generell wird für jede Teilfläche des Kerngebietes eine zulässige Geschossfläche festgesetzt. In den Teilflächen, in denen mehrere eindeutig abgrenzbare Baukörper vorhanden sind - insbesondere die Blöcke, die Hochhaus-Türme und eine Blockrandbebauung umfassen - werden getrennt durch Knotenlinien separate Geschossflächen festgesetzt.

Die gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 3,0 für Kerngebiete werden zum Teil erheblich überschritten. Diese Überschreitungen sind im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

Die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes sowie seine historische Funktion als wichtiger Einzelhandelsstandort machen eine verdichtete Kerngebietsnutzung notwendig. Die Zielsetzung hier einen Dienstleistungsstandort mit zentralen Funktionen entstehen zu

lassen, setzt gleichfalls eine hohe bauliche Dichte voraus und entspricht den Intentionen des Flächennutzungsplanes.

Die stadträumlich angestrebte vielfältige Nutzungsstruktur setzt ein hohes Aufkommen von Besuchern und Kunden voraus, das mit einer hohen baulichen Dichte einhergeht. Insbesondere die Zielsetzung, den Standort wieder zu einem Schwerpunkt für den Einzelhandel auszubauen, erfordert eine angemessene Nutzungsdichte und -mischung entsprechend der künftigen Stellung des Plangebietes im städtischen Funktionsgefüge.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur gibt dem Standort eine hohe Lagegunst und ermöglicht zugleich eine sehr gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel.

Das allgemeine Ziel des sparsamen Umganges mit Flächen erfordert gerade für zentrale innerstädtische Standorte eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie vermieden werden.

Die Gegebenheiten des Untergrundes - insbesondere die notwendige Berücksichtigung der vorhandenen unterirdischen Bauwerke - stellen besondere Anforderungen an die technische Ausgestaltung von Hochbauten. Auch diese bedingen ein hohes Nutzungsmaß, um erforderliche Räume von Bebauung freizuhalten.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände und Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ausgeglichen:

Die mit einer hohen baulichen Verdichtung normalerweise einhergehenden negativen Effekte des Verkehrs werden im Plangebiet voraussichtlich nicht auftreten, da die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs erlaubt, ohne zusätzlichen motorisierten Individualverkehr erforderlich werden zu lassen. Die Kapazitäten der vorhandenen Regional-, S- und U-Bahnlinien, zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien machen den Alexanderplatz zusammen mit der geplanten weiteren U-Bahn-Linie zu einem der innerstädtischen Standorte mit der höchsten verkehrlichen Lagegunst.

Das zukünftige Aufkommen im motorisierten Individualverkehr wird zudem durch die Beschränkung der Zahl der Stellplätze reduziert, da die Abwicklung der Fahrten maßgeblich von den zur Verfügung stehenden Stellplätzen beeinflusst wird. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze sichert zudem die städtebauliche Verträglichkeit der Einstellplätze.

Für die Wohnnutzung im Plangebiet wird durch Festsetzungen zur Höhe, Grundrissgestaltung und zur Anlage von begrünten, ruhigen Hofbereichen sichergestellt, dass eine hinreichende Wohnqualität erreicht wird.

Die umfangreichen Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Hofflächen sichern wirksame Vegetationsflächen die mikroklimatische Effekte wie eine Luftbefeuchtung und Kaltluftbildung gewährleisten. Des weiteren wird hierdurch eine Staubbildung bewirkt. Die festgesetzte Substratschicht über den baulichen Anlagen gewährleistet nicht nur hinreichende Lebensbedingungen für eine Bepflanzung, sondern auch eine Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Die zu begrünenden Flächen bieten des weiteren Lebensräume für Vögel und Kleintiere beziehungsweise Erholungs- und Ruheflächen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenland, in Baugebieten und auf der öffentlichen Platzfläche werden ausgleichende ökologische Effekte erzielt.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und den dargelegten städtebaulichen Zielen. Sie werden durch die Traufhöhe und die Oberkante, bezogen auf das gegenwärtige und unverändert beizubehaltende Gehwegniveau, festgesetzt. Die Blockrandbebauung soll - mit wenigen Ausnahmen - eine Traufhöhe von bis zu 30,5 m und eine Oberkante von durchschnittlich 36,7 m über Gehweg erhalten. Die Gebäudehöhen des Blockes A 6 liegen geringfügig über diesen Maßen. Dieses ermöglicht eine Pointierung des auch von der allgemeinen Blockrandbebauung abweichenden Baukörpers innerhalb des Bereiches A, ohne dass das Gesamtgefüge der Höhenentwicklung beeinträchtigt wird. Südlich der Alexanderstraße (Block E 1) sind geringfügig geringere Höhen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zulässig.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden in ihrem Bestand mit der vorhandenen Zahl der Vollgeschosse festgeschrieben.

Für die Hochhaus-Türme wird einheitlich eine Höhe von maximal 150 m über Gehweg festgelegt. Es ist das städtebauliche Ziel des Landes Berlin, dass alle Hochhaus-Türme eine einheitliche Höhe erhalten. Um eine Errichtung in Bauabschnitten zu ermöglichen, wird lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine verbindliche Sicherung der

Mindesthöhe der Türme erfolgt im Rahmen städtebaulicher Verträge im Zusammenhag mit einer Bauverpflichtung.

Die Traufhöhe ist die Höhe der Außenwand einschließlich der außenraumrelevanten Aufbauten wie Attiken und Brüstungen. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe durch zurückgesetzte Staffelgeschosse wird durch die textliche Festsetzung 2.1 geregelt. Staffelgeschosse müssen gegenüber den Verkehrsflächen zurücktreten. Um in engen Innenhöfen eine akzeptable Belichtung zu erreichen, sind in den im zweiten Absatz der textlichen Festsetzung genannten Blöcken diese Geschosse auch zum Innenhof hin gegenüber der Baugrenze zurückzusetzen. Trotz des vergleichsweise engen Hofes im Block D 1 wird hier auf eine Rückstaffelung zum Innenhof verzichtet, da keine Wohnnutzung zulässig ist. In den Kerngebieten mit der Bezeichnung A 7, A 12, D 3 und E 1/2 sind Rückstaffelungen der oberen Geschosse auf Grund der Dimensionen der Höfe ebenso wenig erforderlich, wie auf der von den Verkehrsflächen abgewandten Seite des Blockes A 4.

Der Bebauungsplan setzt allgemein die zulässige Gebäudeoberkante fest. Diese darf lediglich durch Aufbauten nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 2.2 überschritten werden. Mit der Festsetzung der zulässigen Oberkante und den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte notwendige technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt. Diese Aufbauten müssen in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze oder Baulinie zurücktreten. Aufbauten für Aufzugsanlagen dürfen zudem die Oberkante nur um maximal 3,5 m überschreiten und je Aufzug nicht mehr als 15 m² Grundfläche haben. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Anlagen von der gegenüberliegenden Seite der Straße nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig.

Die Festsetzung verfolgt neben dem Ziel der ruhigen gestalteten Dachlandschaft und der Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 15° sowie damit auch eine Begrünung der Dächer.

Technische Dachaufbauten wie Schornsteine und Abluftrohre werden innerhalb der Flächen, für die eine Oberkante von weniger als 15,0 m zugelassen wird, ausgeschlossen. Zwar sind sie für die Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendig, dürfen aber andererseits die Gebäudenutzungen, insbesondere das Wohnen sowie die Nutzung der Innenhöfe nicht beeinträchtigen.

Unterschiedliche Höhenfestsetzungen werden durch Baugrenzen getrennt.

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, der größtmöglichen Baukörperausdehnung und der Gebäudehöhe lassen gemeinsam genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung. Insbesondere bei den 150 m hohen Türmen kann das Ziel der Verjüngung und Abstufung erreicht werden.

Die textliche Festsetzung 2.3 regelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die Errichtung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen ist grundsätzlich zulässig. Hierbei kann es sich sowohl um Aufenthaltsräume in unterirdischen Geschossen, als auch um Flächen in Staffageschossen, die weniger als 2/3 der Geschossfläche des unmittelbar darunter liegenden Vollgeschosses haben, handeln. Dadurch können Nutzflächen entstehen, die sich wie ein erhöhtes Nutzungsmaß (zum Beispiel in Bezug auf das Verkehrsaufkommen) auswirken. Da die zulässige Dichte bereits deutlich über den Grenzen nach § 17 BauNVO liegt, sind diese Aufenthaltsräume auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen, um eine noch weitergehende Verdichtung zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen, die im Bebauungsplan durch Baukörperausweisung beziehungsweise erweiterte Baukörperausweisung die zulässige Bebaubarkeit bestimmen, und die im Übrigen ausdrückliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind, wird von den gemäß § 6 Bauordnung für Berlin vom Grundsatz her gebotenen Abstandflächen abgewichen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept der an den historischen Stadtgrundriss angelehnten Quartiersstruktur erfordert unter anderem einen Rückbau der in den 60er Jahren erheblich aufgeweiteten öffentlichen Straßenräume und damit eine Reduzierung der bisherigen Gebäudeabstände. Deshalb und wegen der erheblichen Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung zulässigen Bebauungsdichte war ein detaillierter Nachweis über die bauliche Ausnutzung auf den Baugrundstücken zu führen.

Das Erfordernis der städtebaulichen Verdichtung begründet sich aus der Zentrumslage des Plangebietes sowie aus der verkehrlichen Lagegunst verbunden mit dem Ziel, den städtebaulich gewollten Charakter des verdichteten Citybereiches umzusetzen. Dabei wurden grundsätzlich die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten beachtet.

Textliche Festsetzung 3.1:

Zwischen den Blöcken D 7 und D 1 beziehungsweise D 2 ist eine Überdachung des Fußgängerbereiches und zwischen den Blöcken D 1 und D 2 eine Überdachung der nicht überbaubaren Kerngebietsfläche zulässig. Damit wird dem städtebaulichen Ziel einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf diesen, vom unmittelbaren Platzbereich getrennten Flächen im Zusammenhang mit der Errichtung eines lichtdurchlässigen Daches entsprochen. Während eine öffentliche Zugänglichkeit für die gesamte Fläche - durch die Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit - gewahrt bleibt und die verkehrlichen Erfordernisse berücksichtigt werden, wird zugleich den in Aussicht genommenen publikumsintensiven Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden Rechnung getragen.

In mehreren Blöcken unmittelbar am Alexanderplatz soll neben einer vollflächigen Überbauung im Erdgeschoss ausnahmsweise eine Überdachung der Innenhofbereiche (textliche Festsetzung 3.2), die eine noch intensivere Nutzung ermöglicht, zugelassen werden. Wenn eine Überdachung realisiert wird, gehen die entsprechenden Flächen in die Berechnung der Geschossfläche ein. Bei der Erteilung der Ausnahmen ist sicherzustellen, dass die Belichtung und Belüftung der zu den Innenhöfen ausgerichteten Aufenthaltsräume gewährleistet wird. Auf Grund der in der Blockrandbebauung des Blockes D 2 zulässigen Wohnnutzung wird trotz der zentralen Lage des Blockes keine Überdachung des Innenhofes zugelassen, um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Im Block D 3 ist eine Überschreitung der Oberkante von 5 m bis 15 m bis zur Höhe der zulässigen Überdachung von 20,0 m über Gehweg ausnahmsweise zulässig. Insofern kann im Baugenehmigungsverfahren an Hand der Bauantragsunterlagen geprüft werden, ob von der Ausnahme Gebrauch gemacht werden kann, da auch die Zulässigkeit der Wohnnutzung und damit ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet sein müssen. In diesem Bereich der Hofüberbauung können Einzelhandelsbetriebe und Hotelnutzungen zugelassen werden. Im Kerngebiet sind neben Einzelhandelsbetrieben auch Einkaufszentren, das heißt eine räumliche Konzentration von Einzelhandels- und

Dienstleistungsbetrieben, Läden, Speise- und Schankwirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben regelmäßig zulässig. Insbesondere solche Dienstleistungsbetriebe sind in dieser Kategorie zulässig, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann. Dazu können unter anderem Reisebüros, Bank- und Sparkassenfilialen gehören. In der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass auch diese Nutzungen im Innenhofbereich ausnahmsweise zulässig sind.

Die textliche Festsetzung 3.3 regelt die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer.

Die Untersuchungen zum Windkomfort hatten ergeben, dass in Teilen des Plangebietes Windverhältnisse auftreten, die Windschutzmaßnahmen erfordern, um die Belästigung von Fußgängern auszuschließen. Der Hochhaus-Turm in Block D 1 lenkt die Strömung nach unten ab, wodurch sich Luftwirbel ausbilden, die zu einer hohen bodennahen Windgeschwindigkeit führen. Zwischen den Blöcken D 1 und D 3 entstehen hohe Windgeschwindigkeiten auf Grund von Düseneffekten. Ähnliches ist zwischen dem Haus des Lehrers und der Teilfläche D 4 zu erwarten. Zur Verbesserung des Windkomforts sind neben der Staffelung der Hochhaus-Türme, die Änderung der Baukörperaußenflächen, zum Beispiel durch eine Gliederung der Fassaden, Begrünungsmaßnahmen, Arkaden und Vordächer möglich. Mit Ausnahme von Vordächern sind alle genannten Maßnahmen ohne besondere Regelung zulässig. Da Vordächer städtebaulich vertretbar sind, kann im Bereich der Teilflächen D 1, D 2 und D 4 eine Überschreitung der Baugrenzen an den relevanten Straßen um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Vordächern zugelassen werden.

Bei der Erteilung der Ausnahmen sind jeweils auch die vorhandenen oder geplanten Bäume im Straßenland zu berücksichtigen. Um Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen, insbesondere zu Lichtsignalanlagen auszuschließen, ist eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erforderlich.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke kann unterirdisch bebaut werden. Dadurch soll insbesondere die Möglichkeit zur Anlage von Tiefgaragen, deren Bau durch den Ausschluss oberirdischer Stellplätze erforderlich wird, und zur Errichtung von Kellerräumen geschaffen werden. Andere Rechte bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

Eine teilweise Unterbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Nebenzeichnung 2) ermöglicht dem Nutzer des Blockes D 7 die Anlage von Parkplätzen, ohne dass das bestehende Gebäude und die unterirdische Anlieferung beeinträchtigt werden. Eine unterirdische Verbindung zum Berolina-Haus könnte hergestellt werden.

Zusätzliche Regelungen zur unterirdischen Bebaubarkeit der Grundstücke wurden in der textlichen Festsetzung 3.4 getroffen.

Die Unterbaubarkeit der Teilflächen A 4, A 7 und A 12 ist durch die in Aussicht genommene U-Bahn eingeschränkt. Ein Teilstück des Richtungstunnels der U 3 nach Weißensee unterhalb des Blockes A 12 einschließlich der Schildgrube muss abgerissen werden, bevor ein Gebäude errichtet werden kann.

Gründung und Konstruktion müssen so gestaltet werden, dass ein späterer Bau der U-Bahn-Linie U 3 möglich ist. Um unterhalb des Blockes A 4 dennoch die zulässigen Stellplätze errichten zu können, ist unter Umständen eine flächensparende Unterbringung der Stellplätze erforderlich.

Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Hochbauten werden insbesondere auf Grund der hohen Baumassen der Hochhaus-Türme zu Setzungen des Baugrundes führen. Neben der unmittelbaren Setzung unterhalb des Baukörpers, die für die Türme je nach Bauausführung mehr als 10 cm betragen kann, sind auch Mitnahmesetzungen in der Umgebung zu erwarten. Diese Mitnahmesetzungen können gegebenenfalls zu Schädigungen an angrenzenden Bauwerken, insbesondere an den unterirdischen Bauwerken - zum Beispiel den U-Bahn-Tunneln - führen. Für die Bereiche, in denen der städtebauliche Entwurf eine geringe Distanz zwischen Hochhäusern und Tunnelbauten vorsieht, ermöglicht der Bebauungsplan ein unterirdisches Auskragen der Fundamentplatten in das Straßenland (textliche Festsetzung 3.5). In einer ersten gutachterlichen Abschätzung wurde ermittelt, dass hierdurch eine gleichmäßigere Lastverteilung in den Baugrund erreicht wird, und somit die Auswirkungen auf die Tunnelbauwerke auf ein voraussichtlich akzeptables Maß beschränkt werden.

Für den Fußgängerbereich Alexanderplatz und die Straßenräume wird eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die von den Hochhaus-Türmen gut sichtbare Dachlandschaft soll einen optisch ruhigen Eindruck vermitteln und vom Straßenraum aus nach Möglichkeit nicht sichtbar sein. Daher sind im Kerngebiet Dachflächen mit einer Neigung unter 15° auszubilden (textliche Festsetzung 3.6). Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung auch eine Dachbegrünung.

Der Bebauungsplan setzt das derzeitige Dienstgebäude der Berliner Polizei, das im Übrigen unter Denkmalschutz steht, an der Keibelstraße/Otto-Braun-Straße als Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung – Polizei – unter Ausweisung des vorhandenen Baukörpers fest. Derzeitig ist hier das Landespolizeiverwaltungsamt räumlich zusammengefasst und künftig ist ein zusätzlicher Polizeiabschnitt im Bereich Mitte sowie die Unterbringung der Botschaftsbewachung vorgesehen, so dass die Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes erforderlich war. Der an der Planstraße 2 gelegene Gebäudeteil soll durch einen siebengeschossigen Baukörper komplettiert werden. Für diese Ergänzung ist eine Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen, da auch andere Nutzungen zulässig sein sollen. Die Nutzung für polizeiliche Zwecke ist auch im Kerngebiet zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Straßenverkehrsflächen zum Teil unter nachrichtlicher Übernahme von Bundesfernstraßen festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Konzeption des Straßennetzes im Bebauungsplan war der städtebauliche Entwurf des Büros Kollhoff/Timmermann. Dieser sieht auf der Grundlage des Bestandes ein annähernd orthogonales Straßenraster vor, das eine teilweise

Einschränkung der bestehenden Hauptverkehrsstraßen in der Breite und den Bau weiterer Erschließungsstraßen erfordert.

Ein Großteil der gegenwärtig als öffentliche Parkplätze genutzten Flächen wird zur Schaffung von erlebbaren Straßenräumen als Baugebiet ausgewiesen. Die Hauptverkehrsstraßen sollen mit jeweils vier Baumreihen, Nebenstraßen als Alleen bepflanzt werden. Die unter den Kreuzungsbereichen der Straße Alexanderplatz mit der Karl-Liebnecht-Straße beziehungsweise der Otto-Braun-Straße gelegenen Fußgängertunnel, mit Ausnahme der Verbindung vom Alexanderplatz zum ehemaligen Haus des Lehrers sollen entfallen.

Die Funktionsfähigkeit der Straßenbreiten wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anzahl der Fahrstreifen überprüft. In einigen Abschnitten kann es zeitweise zu Engpässen kommen, da die Belastung der Straßen bis zum Jahr 2010 – auch auf Grund der allgemeinen Entwicklung und bedingt durch starken Durchgangsverkehr (bezogen auf das Plangebiet) – weiter steigen wird. Eine Verkehrsprognose für das Jahr 2010 ohne Realisierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Hochbauvorhaben ergab, dass – im Gegensatz zu den Nebenstraßen – im Hauptstraßennetz kaum Unterschiede festzustellen sind. Der Anteil des Ziel- und Quellverkehrs an der Belastung der Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet wird nach Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes etwa 30 % betragen.

Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Straßennetzes wurden beispielhaft Straßenquerschnitte entwickelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung 4.1).

- Hauptverkehrsstraßen

Das Netz der Hauptverkehrsstraßen bleibt vom Grundsatz her erhalten. Die Breiten des gesamten Straßenraumes werden verringert, ohne dass hieraus zwingend Auswirkungen auf die Zahl der Fahrspuren resultieren.

Die Karl-Liebnecht-Straße soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Breite von ca. 43 m erhalten. In diesem Querschnitt können zwei Fahrspuren je Richtung und ein Bus-Sonderfahrstreifen, Geh- und Radwege sowie in Straßenmitte die Trasse einer Straßenbahn untergebracht werden.

Der Straßenzug Grunerstraße – Otto-Braun-Straße hat künftig überwiegend eine Breite von 54 m. Nördlich der Wadzeckstraße wird neben Geh- und Radweg und den erforderlichen Fahrspuren eine Straßenbahn-Trasse in Mittellage eingeordnet. Im gesamten weiteren Verlauf des Straßenzuges sind Busspuren möglich.

Um zwischen dem bestehenden Straßentunnel und dem geplanten Block A 12 je eine Fahr- und Busspur einordnen zu können, wird für den Zeitraum der Beibehaltung des Tunnels vom Prinzip der geradlinig geführten Borde abgewichen und die Breite für Geh- und Radweg auf bis zu 5 m eingeschränkt werden müssen.

Die Mollstraße erhält eine Breite von insgesamt ca. 56 m. Neben der Straßenbahn auf besonderem Bahnkörper in Mittellage sind je Richtung 4 Fahrstreifen und ein Bus-Sonderfahrstreifen realisierbar.

Die Planstraße 1 erhält künftig eine Breite von 58 m. Hier sind drei Fahrstreifen und eine Parkspur je Richtung realisierbar. Sofern zur Abwicklung der Verkehre notwendig, können die Parkspuren auch als Abbiegespur genutzt werden. Der Mittelstreifen mit einer Breite von 18 m soll neben einer öffentlichen Parkanlage mit zwei Baumreihen auch die Zufahrten für die unter der Planstraße 1 festgesetzte Stellplatzanlage aufnehmen.

An den Hauptverkehrsstraßen sind überwiegend Gehwege einschließlich Fahrradweg und Baumstreifen mit einer Breite von etwa 8 m möglich. Die beschriebenen Fahrbahnquerschnitte können dennoch im Knotenbereich zur Schaffung von notwendigen Abbiegespuren aufgeweitet werden.

Die Alexanderstraße soll ebenfalls in ihrer Breite – um etwa 16,0 m – eingeschränkt werden. Da es nicht erforderlich ist, den verbleibenden Teilbestand in diesem Bebauungsplan festzusetzen, wird die östliche Straßenbegrenzungslinie durch textliche Festsetzung 4.3 zugleich mit beziehungsweise auf der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

- Erschließungsstraßen

Im Bereich A erhalten entsprechend der städtebaulichen Ziele alle künftigen Straßen eine einheitliche Breite von 22,0 m. Prinzipiell sind bei dieser Breite beidseitige Gehwege von 6 m mit Baumstreifen und eine 10 m breite Fahrbahn möglich. In den Erschließungsstraßen besteht auf Grund des Verkehrsaufkommens kein Erfordernis für Fahrradwege. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs muss die Wadzeckstraße geringfügig verlegt

werden. Die Keibelstraße, die in ihrer Lage an dem orthogonalen Raster ausgerichtet wird, erhält wie die wiederherzustellende ehemalige Neue Königstraße (Planstraße 6) Anschluss an den Alexanderplatz. Hinzu kommen Erschließungsstraßen zwischen den Blöcken A 8 und A 12 (Planstraße 4) sowie südlich der Blöcke A 6 und A 7 (Planstraße 2).

Die an den Bereich E grenzende Dircksenstraße bleibt in ihren gegenwärtigen Dimensionen erhalten. Der Block E 1 wird südöstlich durch eine neue, über den heutigen Parkplatz führende Straße begrenzt. Diese Straße dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Blöcke.

Auf Grund der Planfeststellung der Straßenbahn durch die Planstraße 6 soll zur Vermeidung von Belästigung der zu dieser Seite ausgerichteten Wohnungen kein unnötiger Fahrzeugverkehr, insbesondere Zielverkehr zu den Gebäuden entstehen. Darüber hinaus sollen Behinderungen des Straßenbahn-Verkehrs vermieden werden. Ein- und Ausfahrten werden daher ausgeschlossen. Die Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A 4 bildet hier eine Ausnahme. Auf Grund ihrer Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen mit Straßenbahn-Trassen in Fahrbahnmitte ist die Möglichkeit zur Anlage von Tiefgaragenzufahrten bereits eingeschränkt und eine Zufahrt von der Wadzeckstraße voraussichtlich zwingend erforderlich. Für den denkmalgeschützten Teil des Blockes A 7 (Gemeinbedarfsfläche) besteht kein Erfordernis zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten. Sie sind weder gegenwärtig vorhanden, noch mit dem Denkmalschutz vereinbar.

Für den Block A 12 werden entlang der Otto-Braun-Straße gleichfalls Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, da hier der oberirdische Straßenraum durch die Einfahrt in den Straßentunnel eingeschränkt wird und zusätzliche Störungen durch Ein- und Ausfahrten vermieden werden müssen.

Im Bestreben nach kreuzungskonfliktfreien Boulevardbereichen an der Planstraße 1 entlang der Blöcke D 1, D 2 und D 3 werden Ein- und Ausfahrten an dieser Stelle ausgeschlossen. Die Möglichkeit zur Errichtung einer eigenständigen unterirdischen Stellplatzanlage unter diesen Flächen bleibt davon unberührt. Die Zufahrt soll über die Rampen im Mittelstreifen der Planstraße 1 und die zentrale Stellplatzanlage erfolgen.

Die textliche Festsetzung 4.2 regelt die Höchstzahl der Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nach dem Senatsbeschluss vom 7. Juni 1994 soll sich die Zahl der Stellplätze an der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes orientieren. Darüber hinaus ist ein Modal-Split von 80

: 20 (Senatsbeschluss vom 18. Dezember 1991) Maßgabe für die Festsetzungen. Des weiteren soll einer besonderen Steigerung des Aufkommens an Ziel- und Quellverkehr, insbesondere in den Nebenstraßen entgegengewirkt werden. Angesichts der derzeitigen erheblichen Belastung des Straßennetzes muss somit das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Grund der Neubebauung begrenzt werden.

Da der Bebauungsplan das Volumen des Durchgangsverkehrs nicht und das Volumen des Ziel- und Quellverkehrs nur mittelbar beeinflussen kann, ist es erforderlich, auf den Ziel- und Quellverkehr entweder durch eine Anpassung der Nutzungsmaße und/oder durch eine Beschränkung des Parkraumes einzuwirken. Unter der Prämisse, dass das geplante Bauvolumen sowie die geplante Nutzungsstruktur zum Tragen kommen sollen, besteht nur die Möglichkeit, die Zahl der zulässigen Stellplätze zu beschränken.

SenStadtUm

Abhängig von der künftigen Nutzung sind daher grundsätzlich folgende Obergrenzen einzuhalten:

Wohnnutzung 1 Stellplatz je 140 m² Geschossfläche
und alle übrigen Nutzungen 1 Stellplatz je 210 m² Geschossfläche.

Eine weitergehende Differenzierung der Obergrenzen nach einzelnen Nutzungen, wie sie im Rahmen der Verkehrsstudie erfolgte, wird nicht als Festsetzung übernommen, da kein städtebauliches Erfordernis für weitergehende Differenzierungen besteht.

Es wurde auch die Größe des Baugrundstückes als Bezugsgröße für die Einschränkung der Zahl der Stellplätze geprüft. Da dieses jedoch auf Grund der stark differenzierten Wohnanteile zu einer unangemessenen Verteilung der Stellplätze führen würde, wurde dieser Ansatz verworfen.

Der künftige Ziel- und Quellverkehr ist nur dann abwickelbar, wenn die Nutzungsintensität und die Nutzungsverteilung nicht zu Gunsten einer stärkeren Verkehrsnachfrage verändert werden.

Im Block D 7 können auf Grund eines Bauvorbescheides 200 unterirdische Stellplätze realisiert werden. Dieser Umfang ist möglich, wenn die Stellplätze vorrangig für den Wirtschaftsverkehr und für Dienstfahrzeuge genutzt werden. Durch eine höhere Stellplatzzahl verursachte Besucherverkehre würden zu einer Beeinträchtigung der Fußgänger und des Verkehrsflusses führen. Die weiteren entsprechend der Geschossfläche zulässigen Stellplätze können in der zentralen unterirdischen Stellplatzanlage unter der Planstraße 1 realisiert werden. Wegen der Lage an Hauptverkehrsstraßen und den darüber hinaus günstigen Zufahrtsmöglichkeiten wird für die Teilflächen E 1/1 und

E 1/2 eine Anzahl von Stellplätzen zugelassen, die 50 % über den oben genannten Obergrenzen liegt.

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Stellplätze oder Parkhäuser sollen angesichts der geplanten hohen baulichen Verdichtung gemindert werden. In der Regel sollen Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der einzelnen Blöcke untergebracht werden.

Des weiteren wurden etwaige weitere Versiegelungen ausgeschlossen.

Ein Stellplatznachweis ist mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich.

Planungsrechtlich bestand die Notwendigkeit, im Bebauungsplan unterhalb der Geländeoberfläche eine von der oberirdischen Nutzungsart (öffentliche Straßenverkehrsfläche) abweichende Art der Nutzung festzusetzen. Entsprechend der vorgesehenen Funktion wird der besondere Nutzungszweck "Stellplatzanlage" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Dieser besondere Nutzungszweck ergibt sich aus der Lage dieser Flächen zu den unmittelbar angrenzenden Baugebieten und der Anbindung an die Verkehrsflächen. Es wird somit für verschiedene Teilflächen des Kerngebietes die Möglichkeit geschaffen, Stellplätze an geeigneter Stelle in zumutbarer Entfernung von den Baugrundstücken zu errichten, die innerhalb der Kerngebiete nicht eingeordnet werden können.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Größe der unterirdischen Stellplatzanlage kann die Anzahl der Stellplätze nicht unmittelbar begrenzt werden. Die Begrenzung erfolgt jedoch mittelbar durch die bauflächenbezogene Stellplatzregelung. Auch wenn diese Bestimmung aus bauleitplanerischer Sicht ausreichend ist, kann die Zahl der Einstellplätze darüber hinaus durch vertragliche Regelung im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis für den öffentlichen Straßenraum exakt festgelegt werden.

Die durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Höchstzahl zugelassene verkehrlich tragfähige Gesamtzahl von Stellplätzen darf durch diese unterirdische Stellplatzanlage nicht überschritten werden.

Die Anbindung der Stellplatzanlage erfolgt über den Mittelstreifen der Planstraße 1. Dort sind innerhalb der festgesetzten Flächen für die Stellplatzanlagenzufahrt die erforderlichen Zufahrten und Rampen für die Ein- und Ausfahrten zu realisieren.

Die Ein- und Ausfädelspuren sollen von den am Mittelstreifen gelegenen Fahrspuren der Planstraße 1 aus zu befahren sein. Um Rückstaus in die Straßenverkehrsflächen auszuschließen, sind Aufstellflächen mit einer Länge von jeweils ca. 30 m vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Erstellung dieser Anlage werden einzelne Umverlegungen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Werden im Zuge dieser Umverlegungen die Leitungen in die Stellplatzanlage integriert, kann eine Überschreitung

der festgesetzten Oberkante von drei Metern (unter der Verkehrsfläche) um einen Meter ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung 2.4).

Die Ausnahmen sind begrenzt und betreffen voraussichtlich die Sicherung bestehender Abwasserkanäle, die nicht verlegt werden können.

Diese Regelung ist erforderlich, da abweichend vom Prinzip der Nutzung des öffentlichen Straßenraums für Versorgungsleitungen hier eine Nutzung für eine besondere Zweckbestimmung vorgesehen ist, so dass auch diese Belange in die Abwägung einzustellen waren.

Innerhalb der künftigen Baugebiete und der öffentlichen Parkanlagen befinden sich zahlreiche Leitungen. Diese werden planungsrechtlich nicht gesichert, da davon ausgegangen wurde, dass langfristig eine Anpassung an die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet. Alternativ ist eine Integration in die Untergeschosse künftiger Gebäude in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben denkbar. Diese Umverlegung von Leitungen wird in der Regel im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen oder der Erneuerung alter Leitungen stattfinden. Die zukünftigen Straßenräume sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Leitungen aufzunehmen. Liegen Leitungen mit Bestandsschutz in den künftigen öffentlichen Parkanlagen, kann dieses Einfluss auf die Art der möglichen Bepflanzung haben. Die entsprechenden Regelungen sind innerhalb der Verwaltung abzustimmen. Einer Regelung im Bebauungsplan bedurfte es nicht.

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Fußgängerbereich – im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Fläche des Platzbereiches des Alexanderplatzes soll als eine großstädtische Platzanlage ausgestaltet und mit vielfältigen Nutzungen belegt werden. Dieses Nutzungskonzept geht mit einer einheitlichen Gestaltung und einem Ausschluss des Straßenverkehrs einher. Dadurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt, die mit der zentralen Lage und Funktion des Platzes korrespondiert. Der städtebauliche Entwurf sah neben einem einheitlichen Platzbelag aus Stein und einer auf Baumpflanzungen konzentrierten Begrünung eine gläserne und begehbare Linse mit einem Durchmesser von 48 m vor, die als Lichtelement den U-Bahnhof und nachts den Platz beleuchten soll.

In den Fußgängerbereich werden neben dem Alexanderplatz auch die funktional zusammenhängenden Flächen zwischen den Blöcken D 7 und D 1 bis D 3 und der Bereich der Dircksenstraße einbezogen. Die Festsetzung als Fußgängerbereich legt die zukünftige Funktion des Platzes fest. Die konkrete Ausgestaltung liegt in der Hand des Landes Berlin, so dass lediglich die gestalterisch ebenso wie ökologisch bedeutsame Anpflanzung von Bäumen festgesetzt wird. Um die Möglichkeiten für künftige Oberflächengestaltung nicht einzuengen, erfolgt diese Festsetzung nur

flächenhaft.

Da die Blöcke D 5, D 6 vollständig innerhalb des Fußgängerbereiches liegen beziehungsweise nur über diesen mit Kraftfahrzeugen erreichbar sind, wird es erforderlich sein, in angemessenem Umfang zumindest zeitweise Fahrzeugverkehr auf ausgewählten Flächen zuzulassen. Auch für die Belieferung des Bahnhofes Alexanderplatz wird die Nutzung des Fußgängerbereiches zwischen Bahnhofsgebäude und dem Hochhaus-Turm der Teilfläche D 7 durch Kraftfahrzeuge erforderlich. Die Einräumung von Fahrrechten zum Schutz des eigentumsrechtlich geschützten Anliegergebrauchs ist hierfür nicht erforderlich.

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Ergänzend zum Fußgängerbereich wurden Wegeverbindungen, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind, festgesetzt (textliche Festsetzung 7.1 und 7.2). Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf dem Alexanderplatz wird der Abstand zum Berolina-Haus deutlich verringert. Gleichzeitig wurden die mittleren Ausgänge des Bahnhofes Alexanderplatz im Rahmen der Umbaumaßnahmen in östliche Richtung verlegt. Die stadträumliche und funktionale Beziehung des Bahnhofes zur Platzfläche soll durch die Erweiterung des Baublockes D 7 möglichst wenig beeinträchtigt werden. Um eine Korrespondenz zwischen Bahnhofsausgangs- und Platzsituation zu schaffen, ist daher eine Fläche, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, innerhalb der Arkade erforderlich. Die lichte Höhe der Arkade soll 5,5 m betragen. Hierbei wurde die Höhe des ersten Vollgeschosses des Bestandsgebäudes berücksichtigt. Die Fläche, die dann mit dem Gehrecht belastet werden soll, darf auf höchstens 8 % der Fläche durch Stützpfeiler eingeschränkt werden, um die Nutzung durch Fußgänger nicht zu beeinträchtigen und zugleich stadtgestalterischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die künftigen städtebaulichen Räume am Alexanderplatz sollen die Erlebbarkeit für die Benutzer qualitativ verbessern. Vom inneren Alexanderplatz aus sollen dabei auch neue Verbindungen zu den angrenzenden Bereichen geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit belastet werden sollen, innerhalb der Kerngebietsflächen zwischen den Blöcken D 1, D 2 und D 3 (Flächen G 1 und G 2), wird diesen Zielen Rechnung getragen (textliche Festsetzung 7.2).

Durch die zu erwartenden erheblichen Verkehrsbelastungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen werden hohe Lärmimmissionen auftreten. Teilweise kann es zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte für Kerngebiete gemäß DIN 18005

kommen. Auch wenn die Lärmbelastung als ortsüblich eingestuft werden kann, so sind zum Schutz der Nutzer, insbesondere der Bewohner, im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind auf Grund der zulässigen Blockrandbebauung im Straßenraum weder räumlich noch gestalterisch unterzubringen. Daher müssen passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Differenzierte Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämm-Maß für Außenbauteile sind nicht notwendig. Diese sind mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte entbehrlich geworden.

Ergänzend hierzu wird folgende Regelung getroffen (textliche Festsetzung 5.1).

Für einige Straßenräume sind derart hohe Lärmbelastungen zu erwarten, dass die für Wohnungen tolerierbaren Werte überschritten werden. Die Anforderungen der DIN 4109 sind nicht ausreichend, um in der vorliegenden Situation eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten. Um dennoch die angestrebte Nutzungsmischung mit einem hinreichenden Wohnanteil zu erreichen, muss für diese Bereiche durch textliche Festsetzung gesichert werden, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume in den Wohnungen zusätzliche bauliche Maßnahmen (schallgedämmte Lüftung) beziehungsweise die Höhenlage der Wohnnutzung eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ausgeschlossen wird.

Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zu den Hauptverkehrsstraßen dürfen daher nur errichtet werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite orientiert sein. Damit soll erreicht werden, dass insbesondere die zum Schlafen geeigneten Räume zur ruhigeren Seite hin ausgerichtet werden. Die besondere Erwähnung von Küchen berührt nicht die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Küchen als Aufenthaltsräume; sie soll gewährleisten, dass Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu den belasteten Straßen sind mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Schalldämm-Anforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

Die textliche Festsetzung 5.2 dient dem Schutz der Wohnnutzung und anderer empfindlicher Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall.

Durch den Betrieb der bestehenden U-, S- und Fernbahnanlagen sowie der geplanten Straßenbahn werden Erschütterungen auf das Erdreich und damit die darin gegründeten Hochbauten ausgelöst, die das Wohnen – und andere empfindliche Nutzungen – stören beziehungsweise beeinträchtigen könnten.

Im Rahmen einer planbegleitenden Untersuchung wurden die durch die Schienenverkehrswege hervorgerufenen Erschütterungen ermittelt. Die aktuellen Messwerte liegen weitgehend unterhalb der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2. Die Belastungen auf Grund der U-Bahn-Linie 2 sind am höchsten, während die Auswirkungen der S-Bahn und die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahn prognostizierten Werte als etwas geringer und die der U-Bahn-Linien U 5 und U 8 als vergleichsweise gering eingeschätzt werden. Die zukünftigen Auswirkungen des Fernbahnverkehrs werden als mit den heutigen S-Bahn-Fahrten vergleichbar abgeschätzt.

Auf Grund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen beziehungsweise Schwingungen und des daraus entstehenden sekundären Luftschalls kann es auch bei den gemessenen beziehungsweise abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten durch Verstärkungserscheinungen (zum Beispiel durch Resonanzen) zu Störungen em-

pfindlicher Nutzungen kommen. Dies kann jedoch entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden.

Im Bebauungsplanverfahren kann keine sachgerechte Entscheidung des Einzelfalles erfolgen, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt sind. Dennoch ist auf Grund der plangegebenen Situationsgebundenheit durch die bereits planfestgestellten Anlagen bezüglich der tangierten Grundstücke eine Vorsorgeregelung unabdingbar, um den Schutz der Nutzungen zu gewährleisten, da die bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten für diesen besonderen Fall nicht hinreichen.

Die Gutachter schlagen deshalb für einen Bereich von 20 m um die Schienenwege die Durchführung von erschütterungsdämmenden Maßnahmen vor. Da Maßnahmen an den Schienenwegen nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können, muss dieses

durch Maßnahmen an den Hochbauten geregelt werden. Deshalb ist die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen sowie vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen vorzusehen. Angesichts der absehbaren Belastungen der Gebäude ist jedoch nur die Festsetzung einer Entkoppelung der an die Bahnanlagen grenzenden Gebäude von den Bahnanlagen zur Konfliktbewältigung notwendig. Diese Verpflichtung wird den Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung auferlegt, um die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern (Einhaltung von Immissionswerten).

Dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung wird durch die Festsetzung der besonderen baulichen Vorkehrung "Schwingungstechnische Entkoppelung" entsprochen. Die Bezugnahme auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 quantifiziert die geforderte Wirksamkeit der Vorkehrung und macht die Festsetzung damit grundsätzlich technisch überprüfbar und vollziehbar. Diese Festsetzung wird allerdings erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens – bei Kenntnis der oben angegebenen Bedingungen – anwendbar.

Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten oder der Abschluss von Vereinbarungen mit den Betreibern der Bahnanlagen über die Durchführung von Maßnahmen an den Schienenwegen ist gleichfalls möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis dieser Wirkung obliegt dem Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Das Plangebiet ist Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Daher wird nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt (textliche Festsetzung 5.3).

Im Rahmen einer Energiestudie wurde als Vorzugsvariante ein Energiekonzept entwickelt, das auf der Nutzung von Fernwärme zu Heiz- ebenso wie zu Kühlzwecken aufbaut. Ein örtliches Verwendungsverbot jeglicher Brennstoffe – unter Verweis auf die guten Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung – wäre unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes eine effiziente Maßnahme. Eine solche Regelung ist jedoch zu Gunsten der Erhaltung von Wahlmöglichkeiten für den Nutzer zurückgestellt worden, da den Belangen des Umweltschutzes auch so hinreichend Rechnung getragen wird.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Fläche zum Anpflanzen, wird die Verpflichtung zur Begrünung durch die textliche Festsetzung 6.1 geregelt. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt auch für die Flächen, die auf Basis von § 19 Abs. 4 Nr.

3 BauNVO unterbaut werden können. Es wird sichergestellt, dass die Innenhöfe der Baugrundstücke zur Erhöhung des Vegetationsanteiles und der Schaffung kaltluftbildender Oberflächen zu begrünen sind, sofern nicht ausnahmsweise eine Überdachung zulässig ist. Somit werden für alle Bereiche, in denen die städtebauliche Struktur und die vorgesehene Nutzung dies gestatten, Vegetationsflächen und zugleich nutzbare Freiflächen gesichert. Die Erdschicht über baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen, um eine intensive Begrünung vornehmen zu können.

Um die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten und notwendige Nebenanlagen (zum Beispiel Fahrradabstellanlagen) zu ermöglichen, ist ein Anteil von höchstens 25 % der zu begrünenden Fläche von der Pflanzbindung ausgenommen. In die Berechnung der Zahl der anzupflanzenden Bäume geht diese Fläche jedoch mit ein. Bei der Anlage von Kinderspielflächen erhöht sich der Anteil auf 35 %.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.6 sind im Kerngebiet ausschließlich Dachflächen mit einer Neigung unter 15° auszubilden und der textlichen Festsetzung 6.2 folgend zu begrünen. Dachflächen im Kerngebiet mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind lediglich Terrassen, technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen sowie Flächen, die auf Grund der textlichen Festsetzung 2.1 vor zurückgestaffelten Geschossen entstehen, da diese bei Begrünung nicht zweckentsprechend genutzt werden können. Die Flächen für Terrassen und technische Einrichtungen dürfen allerdings nicht mehr als 20 % (bei der Anlage von Spielplätzen nicht mehr als 35 %) der Dachfläche ausmachen, um die Wirksamkeit der Begrünung als Biotopfläche zu garantieren. Für Aufzugsanlagen, die auch größere zusammenhängende Flächen umfassen können, ist eine Begrünung gleichfalls sinnvoll. Lokalklimatisch sind positive Auswirkungen (zum Beispiel Staubbindung) zu erwarten, die die großflächige Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird die Verdunstung begünstigt und Niederschlagswasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben.

Diese Festsetzung ist eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung.

Eine Begrünung der Dächer der Hochhaus-Türme wird auf Grund der zu erwartenden geringen Effekte nicht festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme wurden folgende Regelungen zu Baumpflanzungen festgesetzt:

Textliche Festsetzung 6.3

„Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Straßenverkehrsflächen 324 standortgerechte, großkronige Laubbäume einheitlicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Zahl der

zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, zum Alleecharakter der Straße passenden Bäume einzurechnen.”

Für eine an den traditionellen Berliner Straßenräumen orientierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus städtebaulichen Gründen Baumalleen innerhalb der öffentlichen Straßen unerlässlich. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen im Straßenland erforderlich, um über die Flächen zum Anpflanzen und die nach der Bauordnung erforderliche Begrünung von Vorgärten weitere Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzuschreiben und Ersatz für die durch den Straßenumbau verloren gehenden Bäume zu schaffen. Für die entfallenden Brut- und Lebensräume von Vögeln werden so Alternativen geschaffen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum erfolgt durch die Gesamtzahl der innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu pflanzenden Bäume.

Für die Berechnung der Summe der zu pflanzenden Bäume wurde innerhalb der einzelnen Verkehrsflächen die im Anschluss genannte Anzahl an Bäumen zu Grunde gelegt:

Auf der nördlichen Seite der Planstraße 2 soll eine Baumreihe mit 10 Bäumen gepflanzt werden.

Innerhalb der folgenden Verkehrsflächen sollen zwei Baumreihen gepflanzt werden.

Straße	Anzahl der Bäume je Straßenseite
Karl-Liebknecht-Straße	14
Wadzeckstraße	14
Künftige Keibelstraße	20
Planstraße 1	18
Planstraße 4	4
Planstraße 6	13
Dircksenstraße	10

Innerhalb der folgenden Verkehrsflächen sollen jeweils vier Baumreihen gepflanzt werden.

Straße	Fahrbahnrand	Straßenmitte
Mollstraße	16	11
Otto-Braun-Straße	33	4

Bei der Ermittlung der Zahl der hier genannten Bäume wurde ein Abstand der Baumachsen von 12 m im Regelfall und 24 m im Bereich von Haltestellen angenommen. Die erforderliche Flexibilität, um beispielsweise Ein- und Ausfahrten einordnen zu können, fand bei der Festlegung der Zahl ergänzend Berücksichtigung. In den Tabellen sind die auf Grund von Annahmen ermittelten pauschalen Baumzahlen genannt. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Veränderungen bei der konkreten Zuordnung zu den einzelnen Straßenräumen ergeben. Auch kann aus spezifischen Situationen die Anzahl der Bäume auf den Straßenseiten unterschiedlich sein. Die festgesetzte Zahl von 324 Straßenbäumen ist auch unter Berücksichtigung dieser Aspekte realisierbar. Unabdingbar ist lediglich das Entstehen des gewünschten Alleecharakters. Für eine zeichnerische Festsetzung und damit exakte räumliche Fixierung besteht kein Erfordernis.

SenStadtUm

Textliche Festsetzung 6.4

"Innerhalb der Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Stellplatzanlagenzufahrt sind 26 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten."

Empfohlen wurde im Gutachten eine Bepflanzung der Stellplatzanlage durch sogenannte Herzwurzler. Wegen der nach unten begrenzten Wurzeltiefe sollten keine tiefwurzelnden Arten Anwendung finden. Orientiert an der Straßenbaumliste des NGA kämen hier Platanen, Kaiserlinden und Gleditschie in Frage.

Für die Planstraße 1 besteht die Zielsetzung, eine aus vier Baumreihen bestehende doppelte Baumallee zu pflanzen. Dieses ist für die gewollte gestalterische Orientierung an den traditionellen Berliner Straßenbäumen unerlässlich.

Zwei Baumreihen sollen in der Mitte des Straßenraumes gepflanzt werden. Um eine durchgehende Bepflanzung zu sichern, werden für die Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Stellplatzanlagenzufahrt insgesamt 26 Bäume festgesetzt. Bei der Berechnung wurde ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen einer Reihe von 12 m angenommen.

Die Zweckbestimmung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck steht dem nicht entgegen.

Textliche Festsetzung 6.5

"Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind 50 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen."

Diese Festsetzung betrifft den Fußgängerbereich des Alexanderplatzes. Diese Summe entspricht etwa einem Baum je 750 m² Platzfläche. Die textliche Festsetzung ermöglicht eine Anpassung der Baumpflanzungen an die Platzgestaltung sowie die Gegebenheit des Untergrundes. Diese Begrünung hat neben der platzgestalterischen Wirkung eine mikroklimatische und ökologisch ausgleichende Funktion und steht der Nutzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nicht entgegen.

Textliche Festsetzung 6.6

”Im Kerngebiet ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.”

Die Festsetzung der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen ergänzt. Bäume führen zu einer qualitativen Verbesserung der Freiflächen auf den Baugrundstücken und dienen als Ersatz für verloren gehende Bäume. Die städtebauliche Figur erlaubt nicht für alle Baublöcke die Anlage von begrünten Freiflächen, so dass eine räumlich ungleiche Verteilung der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen notwendig ist.

Die textliche Festsetzung 6.7 regelt die Begrünung der Fassadenflächen.

Die Hälfte der von den Verkehrsflächen abgewandten Außenwandflächen sind bis zu einer Höhe von 15,0 m oberhalb des Pflanzniveaus zu begrünen, um die Aufenthaltsqualität der Innenhofbereiche zu verbessern. Zudem wirkt die Begrünung lärmindernd und ebenso wie die Dachbegrünung staubbindend. Fenster und Türen sind, ohne dass es einer Modifikation der textlichen Festsetzung bedarf, von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. Die Begrenzung auf 15,0 m resultiert aus der zu erwartenden Höhe, die Kletterpflanzen unter diesen Rahmenbedingungen erreichen können.

Auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung im Block D 4 wird auf Grund der ungünstigen Hofsituation verzichtet. Die Blöcke D 1 und D 3 werden von der Verpflichtung zur Außenwandflächenbegrünung ausgenommen, da dort eine Überdachung der Innenhöfe ermöglicht wird.

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung ist – wie die Dachbegrünung – eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung.

In der Mitte der Planstraße 1 wird ein Streifen mit einer Breite von 18,0 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ”Öffentliche Parkanlage” ausgewiesen. Diese Fläche wird im mittleren Bereich durch zwei jeweils 6,5 m breite Flächen zur Anlage der Stellplatzanlagenzufahrten reduziert. Angesichts der Lage zwischen zwei Flächen für den fließenden Verkehr und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastung, der Flächengeometrie sowie der Verschattung durch die Hochhaus-Türme ist die Parkanlage nur eingeschränkt nutzbar.

Als prägendes Element soll eine Baumallee, bestehend aus großkronigen Laubbäumen, angelegt werden. Die Unterbauung wird ab einer Tiefe von 3,0 m unter Geländeniveau zugelassen und somit die Möglichkeit zur Anpflanzung großkroniger Laubbäume oberhalb des Bauwerkes dadurch nicht in Frage gestellt.

Eine knapp 10 m breite Fläche entlang des Blockes A 6 wird künftig als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Zusätzlich als öffentliche Parkanlage ausgewiesen werden die an der Mollstraße vor den Bestandsblöcken A 2 und A 3 gelegenen bisherigen Verkehrsflächen sowie eine Fläche vor dem Block A 2 an der Keibelstraße. Damit wird der Anteil der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches weiter erhöht und eine Verbindung zwischen dem Alexanderplatz und der jenseits der Mollstraße gelegenen Grünflächen geschaffen.

Nachrichtliche Übernahme

Die in der Denkmalliste von Berlin eingetragenen Einzeldenkmale und Denkmalbereiche wurden nachrichtlich übernommen mit Ausnahme des Bodendenkmals

„Georgenkirchplatz“, das auf Grund der Entscheidung über die Beibehaltung der Otto-Braun-Straße in ihrer bestehenden Führung nicht berücksichtigt werden konnte.

Nachrichtlich übernommen werden die vorhandenen planfestgestellten Anlagen der Straßenbahn und der U-Bahn sowie die Bundesfernstraßen. Generell werden die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zur U-Bahn festgesetzt, sofern keine Überbauung zugelassen wird.

Die Gesamtanlage „U-Bahnhof Alexanderplatz“ wird in der Planzeichnung nicht ausdrücklich als Denkmalbereich gekennzeichnet, um die Lesbarkeit der Plandarstellung zu gewährleisten.

Auf künftige Trassen der Straßenbahn und der U-Bahn wird durch die Kennzeichnung „in Aussicht genommene ...“ hingewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach dem § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 61/GVBl. 1982 S. 1172), zuletzt geändert am 25.08.1998 (BGBl. I S. 2432). Für alle baulichen Vorhaben gelten die hieraus resultierenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes. Bauliche Anlagen, die eine Höhe von ca. 90 m über Gehweg überschreiten, dürfen demnach nur realisiert werden, wenn die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgt. Bauliche Anlagen oberhalb von 100 m bedürfen auch außerhalb des Bauschutzbereiches der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Hinweise

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muss insbesondere im Bereich des Blockes D 4 mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind Bauarbeiten bei Entdeckung eines

Bodendenkmales sofort einzustellen. Die Entdeckung ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der vorhersehbare Einfluss der Baumaßnahmen auf das Grundwasser erfordert selbst bei schonender Gründungstechnik separate Genehmigungsverfahren nach dem Berliner Wassergesetz (§ 37). Auch wenn von einer Verteilung der Bautätigkeit über einen längeren Zeitraum ausgegangen werden kann, ist unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Vorhaben eine frühzeitige Anzeige der jeweiligen Baumaßnahme bei der Wasserbehörde zu empfehlen.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I

S. 137), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

Berlin, den 2. April 2000

Peter Strieder

.....
Senator für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-B 4 a im Bezirk Mitte

Vom 2. April 2000

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-B 4 a vom 14. August 1998, mit Deckblatt vom 16. April 1999 (in zwei Blättern) für das Gelände zwischen Mollstraße, Otto-Braun-Straße, Alexanderplatz, Alexanderstraße, dem Flurstück 53 (Flur 818), Stadtbahn, Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderplatz, Verbindungsweg zwischen den Gebäuden Alexanderplatz 5 und 6, hintere Grundstücksgrenze Alexanderplatz 6, Keibelstraße sowie für die Grundstücke Keibelstraße 4/6/Ecke Mollstraße 1 sowie das Flurstück 1007 (Flur 919), an der Keibelstraße sowie Teilflächen der Flurstücke 1086 (Flur 918), an der Keibelstraße, 1082 (Flur 918), an der Keibelstraße, 6017 (Flur 18), Wadzeckstraße sowie Abschnitte der Mollstraße zwischen dem Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 34/Ecke Mollstraße 1 und der Otto-Braun-Straße, der Otto-Braun-Straße zwischen Mollstraße und Alexanderplatz, der Karl-Liebknecht-Straße zwischen Stadtbahn und Alexanderplatz und Abschnitte des Alexanderplatzes und der Keibelstraße im Bezirk Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 5

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