

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

## I-B4ba

für eine östliche Teilfläche des Geländes zwischen Stadtbahn, Grunerstraße,  
Jüdenstraße und Rathausstraße sowie eine Teilfläche des Flurstückes 397 (Flur 819)  
an der Grunerstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

**Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 1. Oktober 2007**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 26 vom 17.10.2007, S. 512  
**Zusammenfassende Erklärung** nach § 10 Abs. 4 BauGB

# Inhaltsübersicht

## I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
2. Beschreibung des Planungsgebietes
  - 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet
  - 2.2 Geltungsbereich
  - 2.3 Bestand
    - 2.3.1 Eigentumssituation
    - 2.3.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen
    - 2.3.3 Verkehr
    - 2.3.4 Technische Infrastruktur
  - 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
    - 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
    - 2.4.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren/Einzelhandel
    - 2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung
    - 2.4.4 Planwerk Innenstadt
    - 2.4.5 Planfestgestellte Anlagen
    - 2.4.6 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren

## II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
  - 1.1 Städtebaulicher Wettbewerb
  - 1.2 Senatsbeschluss
2. Intention des Planes
3. Umweltbericht
  - 3.1 Einleitung
    - 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
    - 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
  - 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
      - 3.2.1.1 Schutzgut Mensch
      - 3.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
      - 3.2.1.3 Schutzgut Boden
      - 3.2.1.4 Schutzgut Wasser

- 3.2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft
- 3.2.1.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild
- 3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
  - 3.2.2.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 3.2.2.3 Schutzgut Boden
  - 3.2.2.4 Schutzgut Wasser
  - 3.2.2.5 Schutzgut Klima/ Luft
  - 3.2.2.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild
  - 3.2.2.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- 3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3.3 Zusätzliche Angaben
  - 3.3.1 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung
  - 3.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
  - 3.3.3 Zusammenfassung

#### **4. Wesentlicher Planinhalt**

- 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
  - 4.1.1 Art der Nutzung
  - 4.1.2 Maß der Nutzung
  - 4.1.3 Technische Infrastruktur
    - 4.1.4 Verkehrserschließung
      - 4.1.4.1 Straßenverkehrsflächen
      - 4.1.4.2 Ein- und Ausfahrten
      - 4.1.4.3 Stellplätze
      - 4.1.4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - 4.1.4.5 Öffentlicher Personenverkehr
    - 4.1.5 Geh- und Radfahrrecht und Arkade
    - 4.1.6 Grünfestsetzungen
      - 4.1.6.1 Begrünung von Dachflächen
    - 4.1.7 Weitere Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen
      - 4.1.7.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe
      - 4.1.7.2 Erschütterungsschutz

- 4.1.8 Gestaltungsfestsetzungen
- 4.1.9 Sonstige Festsetzungen
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen
- 4.2.1 Denkmale
- 4.2.2 Planfestgestellte Anlagen
- 4.2.3 Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof
- 4.3 Hinweise
- 4.3.1 Archäologische Untersuchungen
- 4.3.2 Grundwasserschutz

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten
- 2. Eigentumssituation und Bodenordnung
- 3. Finanzielle Auswirkungen

### **IV. Verfahren**

- 1. Aufstellungsbeschluss
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung
- 4. Änderung der Planungssystematik
- 5. Zweite frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Mai/Juni 1997
- 7. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
- 8. Teilungsbeschluss von 1998
- 9. Erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses
- 10. Weitere Änderungen nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 11. Öffentliche Auslegung, erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Januar/Februar 2002
- 12. Teilung des Bebauungsplans I-B4b im Dezember 2005 und weitere Änderungen nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange von Januar/Februar 2002
- 13. Beteiligung der Behörden
- 14. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 15. Abgeordnetenhauszustimmung

### **Rechtsgrundlagen**

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Der Bereich des Alexanderplatzes sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche sollen neu geordnet werden, um die historische Platzsituation wieder zu fassen und um eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung zu erzielen. Im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsadern verfügt der Alexanderplatz insbesondere auf Grund der überdimensionierten Straßenräume über ein umfangreiches Flächen- und Entwicklungspotenzial.

Das Land Berlin hat daher gemeinsam mit privaten Investoren im Januar 1993 einen beschränkten zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. Als ersten Preisträger bestimmte die Jury im September 1993 das Büro Kollhoff/Timmermann. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und eines darauf basierenden Senatsbeschlusses vom 7. Juni 1994 zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Alexanderplatzes erfordern eine grundlegende Neuordnung im gesamten Wettbewerbsgebiet. Diese umfasst sowohl Veränderungen der öffentlichen Räume als auch Abrisse und Umgestaltungen von bestehenden und dem Bau von neuen Gebäuden. Um die im Senatsbeschluss formulierten Ziele in ihrem städtebaulichen Zusammenhang umsetzen zu können, sind verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

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. Mit dem Bebauungsplan I-B4ba, der nach der Teilung aus den Bebauungsplänen I-B4 und I-B4b hervorging, soll dem abgestimmten Wettbewerbsergebnis eine planungsrechtliche Grundlage gegeben werden, damit die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden und die erforderliche Erschließung der Baufelder gesichert wird.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen zur Errichtung der baulichen Anlagen im Kerngebiet und für die Erschließung erforderliche Straßenverkehrsflächen, wobei im Hinblick auf die Zielsetzungen des Planwerks Innenstadt eine Reduzierung des Straßenraumprofils der Grunerstraße durch Entwidmung von Straßenverkehrsflächen der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1 angestrebt wird.

Das Bebauungsplanverfahren I-B4ba steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem inzwischen bereits festgesetzten Bebauungsplan I-B4a.

### **2. Beschreibung des Plangebietes**

#### **2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Alexanderplatzes, räumlich getrennt hiervon nur durch das Stadtbahn-Viadukt. Der Alexanderplatz entstand im historischen Spannungsfeld zwischen dem alten Berlin (Marienviertel), der Spandauer Vorstadt, der Stralauer Vorstadt und der ehemaligen Königsstadt.

Der in den 20er-Jahren durchgeführte städtebauliche Wettbewerb zum grundlegenden Umbau des Alexanderplatzes zu einem "Weltstadtplatz" mit dem Ziel einer verkehrsgerechten Verbindung der Geschäftszentren Berlins führte zur Realisierung des bis heute erhaltenen Alexander- und Berolinahauses von Peter Behrens. Eine weitere grundlegende Umgestaltung des Alexanderplatzes fand ab 1967 statt. Der Alexanderplatz wurde zum Zentrum von Berlin-Ost ausgebaut.

Durch den Umbau des Bahnhofes Alexanderplatz, die Erweiterung des Warenhauses am Alexanderplatz, sowie die begonnene Neugestaltung des Platzes selbst, den Neubau des

Shopping- und Freizeitcenters „Alexa“ östlich der Grunerstraße, die Führung des begonnenen Straßenbahnneubauvorhabens „Alex II“ durch die Gontardstraße mit einer Haltestelle, den Bau eines Kinos im Plangebiet und die Neugestaltung der südlich angrenzenden Rathauspassagen hat das Plangebiet in den vergangenen Jahren bereits eine deutliche Aufwertung erfahren.

Analog zum städtebaulichen Wettbewerb von 1993 wurde das Gesamtgebiet in mehrere Bereiche unterteilt.

Bereich A: zwischen Mollstraße und Alexanderplatz

Bereich B: Westlich der Karl-Liebknecht-Straße

Bereich C: südlich des Stadtbahnviaduktes

Bereich D: Alexanderplatz

Bereich E: Alexanderstraße

Der Bebauungsplan I-B4ba bezieht sich auf den Bereich südlich des Stadtbahnviaduktes.

## **2.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 1 ha. Es wird begrenzt durch die Rathausstraße im Norden, das Stadtbahn-Viadukt im Osten, die Grunerstraße im Süden und die Rathauspassagen mit Parkhaus im Westen.

## **2.3. Bestand**

### **2.3.1 Eigentumssituation**

Die Grundstücke sind teilweise im Eigentum des Landes Berlin. Ein Grundstück befindet sich im Privat-Eigentum. Weitere Eigentümer sind der Liegenschaftsfond Berlin GmbH und Co. KG, die Deutsche Bahn AG und die Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben). Die heutigen Grundstückszuschnitte weichen erheblich von den historischen Grundstücken ab und sind in weiten Teilen vereinigungsbedingt durch die unterschiedliche Vermögenszuordnung auf öffentliche und inzwischen privatisierte Institutionen entstanden.

### **2.3.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen**

Das Plangebiet und sein Umfeld sind geprägt von den seit den 60er Jahren im Zuge des Umbaus des Alexanderplatzes zum zentralen Stadtraum Ost-Berlins entstandenen Gebäuden. Jenseits der Stadtbahn prägen die Gebäude des Architekten Peter Behrens aus den 30er Jahren das nähere Umfeld des Plangebiets. Eine stark prägende Wirkung hat auch das erst 2004 im Rahmen der Neugestaltung und Modernisierung der Rathauspassagen fertiggestellte Parkhaus Rathausstraße 5, welches unmittelbar an den Fußgängerbereich zwischen Rathaus- und Grunerstraße heranreicht.

Im Plangebiet, südlich der Rathausstraße wurde nach dem Abriss des sogenannten Alextreff ein 30,5 m hoher Kino-Neubau errichtet, der seinen Betrieb aufgenommen hat. Die 14-geschossige Hochhaus-Scheibe (Rathausstraße 3 – ehem. Gesundheitsministerium) wird seit über einem Jahrzehnt nicht mehr genutzt. Die Fläche zwischen der Hochhaus-Scheibe und der Grunerstraße wird als Parkplatz genutzt. Die Zufahrt zum Untergeschoss und den Tiefgaragenstellplätzen der benachbarten Rathauspassagen befindet sich zwischen den beiden Gebäuden und ist in Betrieb.

Neben der in Betrieb befindlichen U-Bahn-Linie U2 befindet sich im Plangebiet ein Verbindungstunnel zwischen der zum Abstellen und Kehren von Zügen (der U-Bahn-Linie U 5) genutzte Tunnel (der U-Bahn-Linie U 5) unter der Rathausstraße und den U-Bahn-Linien U 2 (Klostertunnel) und U 8 (Waisentunnel).

### **2.3.3 Verkehr**

Im Plangebiet werden gegenwärtig nur der Abschnitt der künftigen Gontardstraße sowie Teile der Grunerstraße, insbesondere unter der Stadtbahnbrücke und im Bereich der Gehwegüberfahrten, als öffentliche Straßen für den Kfz- und Lieferverkehr genutzt. Die künftige Gontardstraße wird hierbei nur eingeschränkt als Anliegerstichstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt der Rathausstraße 3, sowie als Zufahrt für Behindertenstellplätze und Rettungsfahrzeuge am Cubix-Kino genutzt. Die planfestgestellte Bundesfernstraße B1 - Grunerstraße - führt stadtauswärts in die Ortsteile Weißensee und Hohenschönhausen am Plangebiet vorbei. Über die dortige Anschlussstelle des Berliner Rings ist die Bundesautobahn A10 zu erreichen. Stadteinwärts führt der Straßenzug zur Friedrichstraße und zum Potsdamer Platz. Die Belastung der Grunerstraße (einschließlich Straßentunnel) liegt zwischen Littenstraße und Alexanderstraße bei ca. 63.500 Kfz/24 Stunden. Die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Ortsdurchfahrt werden als Gehwegflächen genutzt.

Die angrenzende Rathausstraße ist dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Durch sie führen die Umlandrouten 7 und 8 des Veloroutennetzes. In der nördlichen Gontardstraße befindet sich eine Tram-Haltestelle. Ansonsten dient dieser Abschnitt der Gontardstraße zwischen Panorama- und Rathausstraße ausschließlich dem Fußgängerverkehr.

Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge im Plangebiet befinden sich lediglich vor dem Gebäude Rathausstraße 3.

Das Plangebiet ist mit der Regionalbahn, der Stadtbahn, drei U-Bahn-Linien, der Straßenbahn sowie verschiedenen Buslinien am Alexanderplatz sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. ICE und sonstiger Fernbahnanschluss besteht am zwei S-Bahnstationen entfernten Ostbahnhof.

### **2.3.4 Technische Infrastruktur**

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen unterhalb der heutigen Verkehrsflächen.

Im Plangebiet verlaufen diverse Ver- und Entsorgungsleitungen für Frischwasser, Abwasser, Erdgas, Fernwärme und -kälte, Strom sowie Fernmeldekabel. Ein Mischwasserkanal DN 500 quert zwischen dem Gebäude Rathausstraße 1 (Cubix-Kino) und der Tiefgaragenzufahrt der Rathauspassage das Grundstück Rathausstraße 1. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen werden erhebliche Umverlegungsmaßnahmen erforderlich, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und dem Land Berlin vom 17. März 2005 sind.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 27. März 2007 (ABl. S. 1233) stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Aus den Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Inhalte des Bebauungsplans zu entwickeln, wobei die Entwicklungsgrundsätze zum Flächennutzungsplan zu beachten sind.

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.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M1) mit Einzelhandelskonzentration nördlich der Grunerstraße dargestellt. Bauflächen dieser Kategorie sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und Dichte, die die übergeordnete Bedeutung der Zentren verdeutlichen. Aus dieser Darstellung sollen im Bebauungsplan Kerngebiete entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des kleinen Innenstadtringes, in dem der FNP keine übergeordneten Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Neben den in Betrieb befindlichen U-Bahn-Linien U 2 (im Plangebiet) und U 8 (in unmittelbarer Nähe) wird der gegenwärtig zum Abstellen und Kehren von Zügen der U-Bahn-Linie U 5 genutzte Tunnel der U-Bahn-Linie U 5 unter der Rathausstraße dargestellt. 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.

## **2.4.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren/Einzelhandel**

Das Plangebiet ist Teil des Zentrumsbereichs Mitte dessen Einzugsbereich das gesamte Stadtgebiet und das östliche Umland umfasst. Der StEP Zentren/Einzelhandel Teil 1 Ziele und Leitlinien (1999) formuliert zehn allgemeine Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels, die hier nur entsprechend ihrer möglichen Bedeutung für das Kerngebiet innerhalb des Plangebiets auszugsweise zitiert werden:

Leitlinien:

„2. Die Zentrumsbereiche ... und Mitte sollen die zentralen Funktionen wahrnehmen, die den Kernen einer Metropole zukommen.“

Dem entsprechend wird das Ziel formuliert, größere Einzelhandelprojekte mit höherwertigen Angeboten vorrangig in zentralen Lagen der Zentrumsbereiche anzusiedeln, wie dies durch die benachbarten Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d planungsrechtlich gesichert wurde.

Der Teil 2 zum Stadtentwicklungsplan wurde am 22. März 2005 als Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 beschlossen. Er ergänzt den o.g. StEP Zentren/Einzelhandel, aktualisiert das Zentrenkonzept und formuliert Kriterien zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Übergeordnetes Ziel ist die historische Zentrenstruktur Berlins zu erhalten und die vorhandenen Zentren zu stärken. Einzelhandelsansiedlungen sollen auf die städtischen Zentren gelenkt werden.

Der StEP Zentren 2020 stellt den Bereich Alexanderplatz gemäß dem Zentrenkonzept als Zentrumsbereichskern des Zentrumsbereichs Historische Mitte dar, d.h. an oberster Stelle der Zentrenhierarchie.

Für den Zentrumsbereichskern Alexanderplatz wird dringender Handlungsbedarf gesehen:

Ziel ist die Angebots- und Aufenthaltsqualitäten der Zentrumsbereiche weiter zu entwickeln und die vorhandenen Flächenpotentiale auszuschöpfen.

Ausgehend von rund 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) in 2003 wird für den Zentrumsbereich Alexanderplatz dabei bis 2020 ein Zielkorridor von 115.000 -130.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF nach Nr. 1 der Tabelle A1) als Orientierungsrahmen angegeben. Die Orientierungswerte weisen darauf hin, in welchen Zentren von der Stadtentwicklungsplanung größere Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden. Sie sind Grundlage für die Einzelfallprüfung von Projekten sowie für die Beurteilung der Entwicklungsfähigkeit von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Hierbei ist, bezugnehmend auf den Entwicklungshorizont 2020, eine jeweilige Überschreitung des Orientierungswertes um mehr als 10% besonders zu begründen und die zentrenverträglich in Bezug auf die Zentrenstruktur des FNP bzw. des StEP Zentren 2020 nachzuweisen.

Für den Zentrumsbereich Alexanderplatz wird als Handlungsbedarf eine hohe Dringlichkeit für die Stützung des Zentrums durch

- die Neuregelung von Straßenverkehr und durch städtebauliche Maßnahmen
  - die Verbesserung der Angebotsqualität des Einzelhandels
  - die Umstrukturierung durch Neuausrichtung des Einzelhandels hinsichtlich der Angebotsstruktur und
  - die Umnutzung von leergefallenen Einzelhandelsflächen
- formuliert (Nr. 1 der Tabelle A2).

Hierbei soll die örtliche Versorgungsfunktion gestärkt, städtebauliche und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt und der Straßenraum attraktiver gestaltet werden. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4ba stehen im Einklang mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans.

### **2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Für den Bezirk Mitte liegt die von der Bezirksverordnetenversammlung am 18. November 2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung vor. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist die Erhaltung, Rekonstruktion und Weiterentwicklung des vorhandenen Stadtgrundrisses in seinen historischen Schichten.

Die Nutzungskonzeption sieht im Geltungsbereich eine kerngebietstypische Nutzung vor. Mit Ausnahme der Grunerstraße soll der öffentliche Raum als Fußgängerbereich bzw. öffentlicher Platz gestaltet werden. Die Grunerstraße ist als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dargestellt sind ferner die unterirdische U-Bahntrassen.

Die Belange der Bereichsentwicklung wurden in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen den Zielen des Bereichsentwicklungsplans.

### **2.4.4 Planwerk Innenstadt**

Am 18. Mai 1999 (ABl. Nr. 41, S. 3129 ff.) hat der Senat von Berlin das Planwerk Innenstadt als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen. Die aus dem städtebaulichen Wettbewerb stammende Grundstruktur wurde in das Planwerk Innenstadt aufgenommen und weiter entwickelt. Das Planwerk Innenstadt sieht im Hinblick auf die Teilrekonstruktion der ehemaligen Stadtstruktur für den Bereich Molkenmarkt in der Grunerstraße eine Reduzierung des Straßenraumquerschnittes durch eine bauliche Verdichtung vor, die sich auch in diesem Bebauungsplan auswirkt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Zielen des Planwerks Innenstadt Rechnung getragen.

### **2.4.5 Planfestgestellte Anlagen**

#### **U-Bahn**

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einer in Betrieb befindlichen U-Bahn-Linie (U2) unterquert. Die Bauwerke der 1913 in Betrieb genommenen, zwischen Ruhleben und S- und U-Bahnhof Pankow verkehrenden U 2 liegen unmittelbar unter der Geländeoberfläche. Von Westen kommend verläuft der U-Bahn-Tunnel am nördlichen Rand der Grunerstraße vor dem Gebäude Rathausstraße 3 und schwenkt unter dem Alexanderplatz Richtung Norden.

Die tiefstliegende U-Bahn-Linie am Alexanderplatz ist die von 1928 - 1931 erstellte U 5. Sie verkehrt zwischen Alexanderplatz und Hönow und liegt mit ihrer Sohle etwa 16 m unter Gelände.

Die als Vorhaltetunnel für die U 5 und U 3 gebaute und heute zum Kehren von Zügen der U 5 genutzte Anlage liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und reicht bis zur Jüdenstraße.

In mittlerer Höhenlage befindet sich ferner die jenseits des Stadtbahn-Viaduktes liegende Trasse der U 8, die zwischen Wittenau und Hermannstraße (Neukölln) verkehrt. Der zwischen 1927 und 1930 errichtete Tunnel liegt unterhalb der Dircksenstraße, außerhalb des Plangebietes.

In Verlängerung der Littenstraße befindet sich – im Plangebiet – der von der AEG-Schnellbahn AG bis 1918 errichtete so genannte "Waisentunnel", der heute noch als Verbindungstunnel zwischen der U 5, der U 2 und der U 8 genutzt wird.

## **Stadtbahn**

Die 1882 in Betrieb genommene Stadtbahn verläuft östlich des Plangebiets in einer Höhe von ca. 6 m über dem Gelände auf einem Viadukt, das weitgehend auf dem alten Festungsgraben angelegt wurde. Fast unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt der 1886 eröffnete Bahnhof Alexanderplatz, dessen Sanierung im Wesentlichen zeitgleich mit der des Stadtbahn-Viaduktes im Mai 1998 abgeschlossen wurde.

## **Straßenbahn**

Das Plangebiet ist mit drei verschiedenen Straßenbahn-Linien zu erreichen. Eine wichtige Netzer Ergänzung zwischen Mollstraße und Hackeschem Markt wurde im Dezember 1998 in Betrieb genommen.

Diese Straßenbahn-Verbindung („Alex I“) verknüpft das Straßenbahn-Netz mit der U- und S-Bahn sowie mit der Regionalbahn. Die Linienführung erfolgt von der Mollstraße/Otto-Braun-Straße über die Wadzeckstraße, die ehemalige Neue Königstraße, die Straße Alexanderplatz, den Alexanderplatz, die Gontardstraße, die Karl-Liebknecht-Straße, die Spandauer Straße zum Hackeschen Markt. Die Passagiere aus den Ortsteilen Weißensee und Hohenschönhausen werden durch diese Netzer Ergänzung direkt an die anderen schienenengebundenen Verkehrsmittel herangeführt. Für den Ausbau des Straßenbahnnetzes zwischen Prenzlauer Tor und Kulturforum wurde das in Bau befindliche Straßenbahnneubauvorhaben Alex II bis einschließlich der Endstelle in der Dircksenstraße (in Höhe Berolinahaus) bis Ende März 2005 planfestgestellt.

Der Streckenabschnitt Rathausstraße/Jüdenstraße soll voraussichtlich erst mit einer möglichen Streckenverlängerung zum Kulturforum planungsrechtlich gesichert werden. Für diese in der Rathausstraße geplante Straßenbahnverbindung ist nach derzeitigen Planungen im Spitzenverkehr ein 5-Minutentakt vorgesehen, der sich bis zum Nachtverkehr auf einen 30-Minutentakt erweitert.

### **2.4.6 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es derzeit keine verbindlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB. Infolgedessen und aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB maßgeblich (unbeplanter Innenbereich). Die Errichtung des Kinos auf dem Grundstück Rathausstraße 1 (MK C3/1) wurde auf dieser Grundlage genehmigt.

Östlich grenzen die Bebauungspläne I-B4a, festgesetzt am 2. April 2000 und I-B4d, festgesetzt am 11. Januar 2006, an.

## **II. Planinhalt**

## **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **1.1 Städtebaulicher Wettbewerb**

Die aktuellen Planungsverfahren für den Alexanderplatz begannen unter Einbeziehung einer Reihe von Investoren mit der Auslobung eines beschränkten, zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Januar 1993. Das Preisgericht wählte im April 1993 fünf Teilnehmer für die zweite Stufe aus.

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

- Orientierung der Größe des Platzes an der aus 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 sollte (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.

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 das Plangebiet I-B4b u.a. für die weitere Bearbeitung,

- die Höhe des Turmes an der Rathausstraße kritisch zu überprüfen,
- keine größeren kommerziellen Basementnutzungen vorzusehen und
- die Stellplatzzahl zu reduzieren.

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

Im Anschluss an die Ausstellung und die öffentliche Diskussion überarbeitete das Büro Kollhoff/Timmermann den Entwurf nach intensiven Erörterungen mit den beteiligten Fachverwaltungen.

### **1.2 Senatsbeschluss**

Am 7. Juni 1994 beschloss der Senat den überarbeiteten Entwurf des Büros Kollhoff/Timmermann vom März 1994 als städtebauliche Grundlage für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne für den Alexanderplatz und seine Umgebung zu verwenden. Dabei sollten u.a. folgende Aspekte und Ziele – bezogen auf das gesamte Gebiet – berücksichtigt werden:

- 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 Wohnanteiles von 30 %,
- Publikumswirksame Nutzungen im Sockelbereich,
- Nachweis der notwendigen Wohneinrichtungen,
- 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 Bruttogeschossflächen 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".

## 2. Intention des Planes

Der Alexanderplatz als Hauptverkehrsknoten der Stadt soll künftig eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen aufweisen und ein lebendiger und belebter Zentrumsbereich Berlins sein.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Kollhoff/Timmermann setzt einen umfassenden Stadtumbau voraus. Dabei ist die Intention, das bestehende Muster öffentlicher Straßen und Plätze – orientiert an den traditionellen Berliner Blockstrukturen – umzugestalten. Durch neue erfahrbare Freiräume soll insbesondere die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Die Anordnung und Höhe der Gebäude orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Die Traufhöhe der Blockrandbebauung wie der meisten übrigen künftigen Gebäude liegt in der Regel bei 30,5 m. Bis zur Oberkante von 36,7 m können zwei zurückgesetzte Staffelgeschosse errichtet werden. Im Übergang zur bestehenden Bebauung, wird deren Höhe bei der Festlegung der künftig zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt und führt – wie im Plangebiet – zu Abweichungen von der Regelhöhe.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für die Teilfläche südöstlich des Bahnviaduktes die Umsetzung der grundsätzlichen städtebaulichen Ziele dieses Konzeptes gesichert werden. Hierbei soll im Übergangsbereich zur bestehenden und sanierten Rathauspassagenbebauung (Rathausstraße 7-13) die im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf und im Planwerk Innenstadt vorgesehene Kubatur des Blocks C 3 und gleichzeitig die vorhandene Figur und Höhe des bestehenden 14-geschossigen Baukörpers Rathausstraße 3 weitgehend berücksichtigt werden. Damit wird die Grundlage für die Wiedergewinnung städtischen Lebens in diesem wegen seiner verbindenden Funktion zum Berliner Rathaus sowie zum Nikolai- und Klosterviertel wichtigen kernstädtischen Bereichs geschaffen. Um die vorhandene Tiefgaragenererschließung der Rathauspassagen und die Kubatur des bereits errichteten Cubix-Kinos (Rathausstraße 1) zu berücksichtigen, sieht der Bebauungsplan hierzu eine Zweiteilung des Blockes C 3 vor. An Stelle der bisher im Entwurf des Bebauungsplanes I-B4b vorgesehenen weitgehenden Sicherung der Baugrenzen des seit ca. einem Jahrzehnt leerstehenden und wenig ansprechenden, in Großtafelbauweise errichteten 14-geschossigen Gebäudes Rathausstraße 3 und der Errichtung eines den Straßenraumquerschnitt vermindern Sockelgebäudes entlang der Grunerstraße soll nunmehr die Möglichkeit für eine vollständige Neuerrichtung eines Hotels als bauliche Anlage im Kerngebiet geschaffen werden, welches sich hinsichtlich der Baumasse dennoch weitgehend an den bisherigen Planungen orientiert. Im Hinblick auf die weiterhin vorgesehene Reduzierung des Straßenraumprofils der Grunerstraße durch das Sockelgebäude werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen, die die Voraussetzungen für die noch erforderliche Entwidmung von Straßenverkehrsflächen der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1 (Grunerstraße) bilden. Die Oberkanten der Sockelgeschosse orientiert sich hierbei an der des städtebaulichen Entwurfes von Kollhoff/Zimmermann bzw. des Planwerks Innenstadt.

Aufgrund der starken verkehrlichen Belastung entlang der Grunerstraße wird das Ziel verfolgt, die Errichtung eines sich nach innen orientierenden 9-geschossigen Sockelgeschosses (mit Atrium) zu ermöglichen. Unter Beibehaltung der etwa gleichen Baumasse des bestehenden Hochhauses soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für einen von der lärmemittierenden Bahntrasse um ca. 10 m gegenüber der Bestandsituation abgerückten Ersatzbau schaffen. Im Block C3/2 wird daher gegenüber dem bestehenden Hochhaus die Errichtung eines kompakteren Hochhaus-Körpers (10.-17. Geschoss) mit einer entsprechend größeren

Baukörpertiefe von rund 18 m angestrebt. Die Abmessungen orientieren sich dabei an dem vom Investor vorgelegten Architekturentwurf des Büros Schneider+Schuhmacher (September 2004).

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches unter Modifizierung der städtebaulichen Blockstruktur im räumlichen Übergangsbereich zur vorhanden Rathauspassage unter Berücksichtigung der vorhanden Kubatur des ehemaligen DDR-Gesundheitsministeriums sowie die Reduzierung des Straßenraumquerschnittes der Grunerstraße zugunsten des Kerngebietes (siehe auch Kap. II Planinhalt 2. Intention des Planes).

Hinsichtlich des Plangebietes des Bebauungsplans wird auf Kap. I.2.2 Geltungsbereich verwiesen.

Entsprechend dem Konzept des Planwerkes Innenstadt soll der Bereich des Parkplatzes und des Gehweges der Grunerstraße überbaut werden. An der Grunerstraße wird hierzu ein neues Baufeld für kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen, welches auch einen Ersatzneubau an Stelle des vorhanden ruinösen 14-geschossigen Hochhausgebäudes des ehem. DDR-Gesundheitsministeriums durch ein Hotel ermöglicht. Geh- und Radweg der Grunerstraße sollen dabei künftig innerhalb der Arkade des im Kerngebiet vorgesehenen Gebäudekörpers geführt werden. Das sich bis zur Rathausstraße erstreckende Baufeld schließt das vorhandene Kino mit ein, sichert dieses planungsrechtlich in Höhe und Kubatur und orientiert sich in seiner Ausdehnung an dem des städtebaulichen Entwurfs. Mit der Ausweisung eines Fußgängerbereichs soll die vorhandene Fußgängerzone zwischen Baufeld (Cubix-Kino), Grunerstraße, Rathauspassage und Rathausstraße planungsrechtlich gesichert werden. Planungsrechtlich gesichert wird ebenfalls der vorhandene Anschluss der Zufahrt zur Tiefgaragenanlage der Rathauspassage an die Grunerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche (künftige Gontardstraße).

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen mit ihrem Bedarf an Grund und Boden wird auf die Tabelle „Flächenbilanz“ unter Kapitel II.4. Wesentlicher Planinhalt verwiesen.

Die einzelnen Planungsziele sind in I. 1, II. 2 und II. 4 (Intentionen des Planes und wesentlicher Planinhalt) beschrieben.

##### **3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

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

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

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

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden:

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

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

§ 2 BNatSchG (Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) konkretisiert diese Ziele in insgesamt 15 Anforderungen, die sich sowohl auf den unbesiedelten als auch auf den besiedelten Bereich erstrecken.

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach § 19 (1) ist der Verursacher zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

#### Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968) wurde den Maßgaben des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechend flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung stellt das LaPro die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden dabei folgende Teilziele dargestellt:

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen:

#### Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Es liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Klimatisch wirksame Freiräume sollen erhalten, der Luftaustausch gesichert und verbessert werden. Weitere Bodenversiegelungen sind zu vermeiden bzw. auszugleichen. Zur Verbesserung der Luftqualität sind Maßnahmen zur Emissionsminderung und der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen vorzusehen. Freiflächen sollen erhalten, der Vegetationsanteil erhöht werden.

#### 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 Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen angestrebt. Bauliche Verdichtungen sollen kompensiert 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 Grün-

fläche/Parkanlage unmittelbar am Alexanderplatz sowie 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 ist 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.

#### Baumschutz nach landesrechtlichen Vorschriften

Aufgrund der landesrechtlichen Regelung der § 18 bis 22 des Berliner Naturschutzgesetzes besteht neben der inhaltlich in den § 1a (Abs. 3) BauGB übernommen bundesnaturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18-20 BNatSchG) mit § 6 der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) eine gesonderte Regelung zur Ersatzpflanzung von Bäumen im Falle derer Beseitigung. Nach § 2 (3) der BaumSchVO sind (jedoch) nur Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel geschützt, die einen Mindeststammumfang von 80 cm in der Höhe von 1,30 m über Erdboden aufweisen, sofern sie nicht in Baumschulen oder Gärtnereien gewerblichen Zwecken dienen oder auf Dachgärten oder in Pflanzcontainern wachsen. Mehrstämmige Bäume o.g. Voraussetzungen sind bereits ab einem Mindeststammumfang von 50 cm (eines Einzelstammes) geschützt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bäume, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind (siehe Kap. 3.2.1.2)

#### Schutz vor Verkehrslärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen. Da durch den Bebauungsplan das Heranrücken von Gebäuden an die Grunerstraße und damit Änderungen an der Grunerstraße verbunden sind, wurde ein entsprechendes Schallgutachten unter Anwendung der 16. BImSchV erstellt. Auch wurden wegen der bestehenden hohen Lärmbelastungen entlang der Grunerstraße und des Bahnviaduktes die Auswirkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grenzwerte der DIN 18005 geprüft. Die Ergebnisse sind in diesem Umweltbericht dargelegt.

#### Schutz vor Luftschadstoffen (Luftqualität)

Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungsrufen. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Grenzwertniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher

Schäden. Die hierbei geltenden Werte sind innerhalb einer bestimmten Frist einzuhalten. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV überschritten, müssen Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden. Da durch den Bebauungsplan die Breite des Straßenraumes verringert und bestehende Bebauung verdichtet wird, waren Veränderungen der Luftschadstoffbelastung, insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten städtebaulichen Veränderungen am Alexanderplatz, nicht auszuschließen. Daher wurde ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in diesem Umweltbericht dargelegt.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für das ursprünglich ungeteilte Plangebiet des Bebauungsplans I-B4 wurde in fünf Fachbeiträgen die vorhandene Situation erfasst, in einem Bericht zur Untersuchung der umweltrelevanten Belange 1997 zusammengefasst und die Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und bewertet.

Die aus den Jahren 1996/7 stammenden Fachbeiträge für den o.g. Gesamtplanungsraum wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba durch ergänzende Gutachten aktualisiert, soweit sich hierfür eine Notwendigkeit aufgrund geänderter Umweltvorschriften, geänderter Planungsvoraussetzungen oder sonstiger Ausgangsbedingungen ergab. Dies betrifft insbesondere das Schutzgut Mensch und Klima/Luft. Hierfür wurden für die Themen Lärm und Lufthygiene neue Erkenntnisse gewonnen. Einzelne Angaben zur Bodenversiegelung und dem Baumbestand wurden im Hinblick auf den geänderten Geltungsbereich durch Ortsbesichtigung vom Oktober 2005 ergänzt bzw. konkretisiert. Im Folgenden wird die generelle Situation dargestellt, sofern nicht insbesondere für die aktualisierten Gutachten, die konkreten Aspekte bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba dargestellt werden.

#### 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

##### 3.2.1.1 Schutzgut Mensch

##### Lärm

Im Nahbereich des Bebauungsplans befinden sich in den oberen Geschossen der Rathauspassagen (Rathausstraße 7) schutzbedürftige Wohnungen und Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Darüber hinaus sollen im vom Investor geplanten Hotelgebäude Aufenthaltsräume für Hotelgäste errichtet werden. Weitere Aufenthalts- bzw. Büroarbeitsräume befinden auf der gegenüberliegenden Seite der Grunerstraße im Amtsgericht Mitte (Littenstraße), sodass die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die bestehende Situation des Straßen- und Bahnlärmes grundsätzlich zu untersuchen waren.

Wichtige Lärmquellen für das Plangebiet sind die Grunerstraße, die Stadt- sowie die Fernbahn und die Straßenbahn im Bereich U-Bahnhof Alexanderplatz/Gontardstraße sowie die zukünftige Straßenbahnstrecke (siehe Kap. I.2.4.5) in der Rathausstraße.

Die für die Straßenverkehrslärmemissionen maßgebliche tägliche Belastung der Grunerstraße zwischen Littenstraße und Spandauer Straße liegt bei 63.500 Fahrzeugen täglich (DTV).

Auf dem für den Schienenverkehrslärm verantwortlichen Stadtbahnviadukt verkehren täglich 190 Fern- und Regionalverkehrszüge der DB sowie weitere 360 Züge der S-Bahn GmbH (Angaben der Deutschen Bahn Netz- AG vom 17.2.2006).

Als weitere Schienenverkehrslärmquelle im Nahbereich sind die Straßenbahnlinien der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) am S- und U-Bahnhof Alexanderplatz zu nennen. Hier verkehren täglich ca. 790 Fahrzeuge (Personenverkehrspläne der BVG).

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan I-B4ba wurden auf Basis der o.g. Verkehrsmengen Rasterlärmkarten für den Untersuchungsraum erstellt und die Schallbelastungssituation ausgewählter Immissionsorte auf

Basis der DIN 18005 berechnet. Aus den durchgeführten Untersuchungen ergibt sich am Hochhaus der Rathausstraße 3 eine gegenwärtige Lärmbelastung zwischen 64 und 67 dB(A) tags. Im Bereich des Straßenraumes der Grunerstraße liegt die Belastung mit 70 dB(A) am Straßenrand bis 79 dB(A) am Tunnelportal tags noch deutlich darüber.

Entlang des Stadtbahn-Viaduktes treten Geräuschimmissionen stark streuend zwischen 58 und 73 dB(A) auf. An der Rathausstraße beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel aufgrund der Belastung durch die Bahn noch 52 bis 64 dB(A).

Auf den straßenabgewandten Fassaden der Rathausstraße 3 und an den Fassaden des Cubix-Kinos sowie der benachbarten auch zu Wohnzwecken genutzten Bebauung Rathausstraße 7 mit Orientierung zum Alexanderplatz liegt die Lärmbelastung mit 49 bis ca. 61 dB(A) deutlich darunter.

Insgesamt muss die vorhandene Lärmbelastung im Plangebiet als hoch eingeschätzt werden. Dies betrifft vor allem den Bereich zwischen Grunerstraße und Hochhaus sowie zwischen Bahnanlagen und Hochhaus bzw. Cubix-Kino. Weniger stark belastet sind durch die abschirmende Wirkung der Bestandsgebäude vor allem der Bereiche zwischen Hochhaus und dem Cubix-Kino sowie zwischen Cubix-Kino und Rathauspassage (Rathausstraße 7).

#### Schwingungen/Körperschall

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

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

Auf Grund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen bzw. Schwingungen und des daraus entstehenden sekundären Luftschalls kann es auch bei den gemessenen bzw. abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten durch Verstärkungserscheinungen (z. B. durch Resonanzen) zu Störungen empfindlicher Nutzungen kommen. Dies kann jedoch entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden.

## Lufthygiene

- Es gelten die Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft -

### 3.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Freiraumstruktur

Das Plangebiet liegt im Kern des städtischen Raumes von Berlin. Es ist mit Ausnahme einzelner Baumpflanzflächen (s.u.) stark anthropogen beeinflusst. Nur im Bereich des nördlich angrenzenden Fernsehturmes schließen sich baumbestandene Freiflächen an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba liegt nicht innerhalb eines nationalen Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes oder innerhalb eines Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebietes der Europäischen Union.

Im Rahmen des Fachbeitrages Biotop und Artenschutz wurden der Einzelbaumbestand, die Vegetationsstrukturen sowie der Brutvogel- und Fledermausbestand erfasst.

#### Tiere

Bezüglich der Avifauna ergaben die Untersuchungen für den Gesamtplanungsbereich (Bebauungspläne I-B4a, I-B4ba, I-B4bb, I-B4ca) des Alexanderplatzes, dass nur häufige und verstädterte Arten als Brutvögel nachgewiesen werden konnten. Eine besondere avifaunistische Bedeutung kommt dem Brutvogel-Artenspektrum nicht zu. 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. Eine Ansiedelung der Breitflügelfledermaus im bestehenden Hochhaus Rathausstraße 3, welches zur Realisierung der Planung im Block C 3/2 abubrechen wäre, ist jedoch nicht zu erwarten, da der potentielle Lebensraum für die Fledermausart durch das seit mehreren Jahren bestehende Schutznetz praktisch zu einer Unzugänglichkeit des Gebäudes für Flugtiere führt.

#### Pflanzen

Bei der Erfassung der Flora im Gesamtbereich Alexanderplatz wurden keine gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen aufgefunden.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba sind 7 Bäume vorhanden. Zu Beginn des Planungsverfahrens wurden noch 10 Bäume kartiert. Die vorhandenen Bäume, sind überwiegend durch die Baumschutzverordnung geschützt. Die Bäume weisen inzwischen einen Gesamtstammumfang von rund 800 cm auf. Alle anderen 3 Bäume waren bereits abgängig oder bereits im Rahmen des nach § 34 BauGB genehmigten Kinos (Block C3/1) gefällt worden. Der vorhandene Baumbestand ist mit Ausnahme der Birke inzwischen auf 25 bis 40 Jahre gealtert. Hierbei handelt es sich um Schwarzpappeln und Hybridformen bzw. Ahörner.

Drei Baumscheiben sind zusätzlich mit einer Zierheckenform bepflanzt.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der vorhandenen Baumscheiben keine Vegetations- oder Biotopflächen anzutreffen.

### 3.2.1.3 Schutzgut Boden

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 anthropogene Geländeauffüllungen aus unterschiedlichen Epochen. Die ältesten Schichten stammen aus der Zeit der Verfüllung des Festungsgrabens. Generalisierte Aussagen zur Mächtigkeit dieser Schicht sind nicht möglich. Unterhalb der Aufschüttungsschicht bzw. der Bauwerke befinden sich bis zu 45 m unter Gelände pleistozäne Sande, die teilweise von Grundmoränen durchbrochen sind.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der sieben 7 Baumscheiben bzw. -pflanzflächen unterschiedlicher Größe mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Bodenanschluss nahezu vollständig, d.h. zu ca. 98% durch bauliche Anlagen oder Wegedecken versiegelt. Einzelne nicht überbaute Flächen sind darüber hinaus zusätzlich durch Tunnelanlagen der U-Bahn sowie durch einzelne Tiefgaragenzufahrten unterbaut. Vom Vorhandensein natürlicher, ökologischer Funktionen des Bodens (Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion, Lebensraum, Ertrags- und Archivfunktion) ist nicht oder nur noch sehr eingeschränkt auszugehen. Das Vorhandensein schutzwürdiger Bodengesellschaften ist daher nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet liegen im Bodenbelastungskataster keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Es liegen auch keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Erfahrungsgemäß kann jedoch bedingt durch die anthropogenen Geländeaufschüttungen oder Kriegsschäden (Brand- und Trümmerschutt) das Vorhandensein einzelner Schadstoffe im Untergrund nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich in der Nähe des Fernsehturmes ein unterirdisches Tanklager. Eine Verunreinigung des Bodens ist nicht bekannt.

Bezüglich eines in der Nähe befindlichen LCKW-Schadens wird auf die folgenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser (3.2.1.4) verwiesen.

### 3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Grundwasserhöhe im Bereich des Alexanderplatzes liegt bei etwa 31,3 - 31,5 m über NN, d. h. der Flurabstand liegt bei etwa 5 m.

Aufgrund der nicht bindigen Böden (vorhandene Talsande) und der Nähe des Grundwasserleiters ist von einer generell hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen auszugehen, die jedoch wiederum durch die hohe Bodenversiegelung an der Geländeoberfläche eingeschränkt wird.

Die Karte „Versickerung aus Niederschlägen ohne Berücksichtigung der Versiegelung“ (Digitaler Umweltatlas SenStadt, Ausg. 1999) zeigt im Plangebiet eine theoretische Grundwasserneubildungsrate von 200-250 mm/Jahr (etwa 50% der Niederschlagsmenge im Jahr). Aufgrund der fast vollständigen Bodenversiegelung im Plangebiet ist die faktische Grundwasserneubildungsrate jedoch als äußerst gering zu werten.

Ca. 220 m Meter nördlich des Plangebietes befindet sich ein LCKW-Schaden mit 600-800µg/m<sup>3</sup> Perchlorethylen verursacht durch eine ehemalige chemische Reinigung im Berolinahaus. Aufgrund von Untersuchungen sind lt. Umweltamt nur noch geringe Belastung von 4µg/m<sup>3</sup> Perchlorethylen zwischen Alexanderhaus und Stadtbahnviadukt und das Nichtvorhandensein einer Grundwasserfließrichtung festzustellen, sodass von einer grundsätzlichen Eignung des Geltungsbereiches als Baugebiet, d.h. auch als Kerngebiet, auszugehen ist. Da nicht grundsätzlich ausschließbar ist, dass es im Zuge von Wasserhaltungsmaßnahmen bei

Baumaßnahmen zu Verschleppungen kommen könnte, sind im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen bei Bau- oder Abbruchmaßnahmen ggf. erforderliche Vorkehrungen im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären.

Dies steht der beabsichtigten Nutzungsausweisung jedoch nicht entgegen, sondern sichert vielmehr, dass Grundwasser und Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht während zukünftiger Bau- und Abbruchmaßnahmen durch Schadstoffeinträge kontaminiert werden.

### 3.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Klima

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

Die Lufttemperatur in den Plangebieten liegt im Monatsmittel über den Werten am Stadtrand bzw. 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 sind die Plangebiete Teil des wärmsten Bereiches im Stadtgebiet. Insbesondere bei strahlungsintensiven, austauscharmen Wetterlagen kommt es in den Abend- und Nachtstunden kaum zu einer Abkühlung.

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 bzw. der geringen Speicherung kommt es in Verbindung mit der höheren Lufttemperatur zu einer relativ geringen Luftfeuchtigkeit.

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

#### Luft/ Lufthygiene

Bei der Beurteilung der Luftqualität sind grundsätzlich die Belastungen mit den bekannten Luftschadstoffen Schwefeldioxid ( $\text{SO}_2$ ), Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ), Kohlenmonoxid, Benzol, Ozon sowie Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$ ) zu betrachten. Maßgeblich für die Beurteilung sind hierbei jedoch insbesondere die gemäß der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu ermittelnden Konzentrations- bzw. Grenzwerte. Diese schreibt seit Einführung der Feinstaubgrenzwerte keine gesonderten Grenzwerte für (Diesel)-Ruß mehr vor.

Der als Verursacher von Wintersmog und Waldschäden bekannte Schadstoff Schwefeldioxid ist durch Einbau von Rauchgasentschwefelungsanlagen in Kraftwerken und schwefelarmen Kraftstoffen stark gesunken. Alle in Berlin gemessenen Werte lagen im Jahr 2004 an den Messstellen weit unterhalb des EU-Grenzwertes für den Gesundheitsschutz von  $125 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Die Belastung mit Schwefeldioxid im Plangebiet ist insgesamt als gering einzuschätzen.

Nach Angaben der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung stellt auch die Konzentration von Kohlenmonoxid (Grenzwert  $10\text{mg}/\text{m}^3$  über 8 Std.) im Stadtgebiet seit mehreren Jahren kein Problem mehr da. Im Jahr 2004 betrug der höchste gemessene 8-Stundenwert im Messnetz mit  $3,7 \text{ mg}/\text{m}^3$  nur noch 37% des Grenzwertes.

Die (bodennahe) Belastung mit Schwefeldioxid im Plangebiet ist insgesamt als gering einzuschätzen.

Im Sommer 2004 wurde der nach der 22. BImSchV vorgeschriebene Ozoninformationsschwellenwert zur Vorwarnung der Bevölkerung von  $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (sog. 1-

Stundenmittelwert) nur einmal in Stadtrandlage überschritten. Der Ozon-Alarmschwellenwert von  $240 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wurde 2004 nicht erreicht. Die innenstädtischen Werte (z.B. Messstelle Neukölln mit  $170 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) liegen darunter, da Ozon sich u.A. durch frisch emittierte Schadstoffe wie Stickstoffmonoxid schnell abbaut.

Die Belastung mit Ozon im Plangebiet ist insgesamt als mittel bis hoch einzuschätzen.

Für das zu etwa 90 % aus Kraftverkehrsemissionen stammende Benzol wurde in 2004 der Jahresmittelwert von  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an keiner Straßenmessstelle überschritten. An den nächstgelegenen Messstellen Brückenstraße und Leipziger Straße lagen die Messwerte mit ca.  $3,8\text{-}4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  noch darunter.

Die Belastung mit Benzol im Plangebiet ist insgesamt als mittel bis hoch einzuschätzen.

Das in Berlin zu etwa 80 % aus Kraftfahrzeugen stammende Stickstoffdioxid (es entsteht überwiegend durch chemische Reaktion aus dem direkt emittierten Stickstoffmonoxid) ist seit 1986 um rund 50% zurückgegangen. Dennoch wurde der ab 2005 einzuhaltende Grenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Jahresmittelwert) an allen Straßenmessstellen überschritten. Auch unter Hinzurechnung der übergangsweise noch geltenden zusätzlichen Toleranzmarge von  $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (insgesamt  $52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wurde 2004 dieser noch an 23 Messstellen überschritten. Die nahegelegenen Messstellen Leipziger Straße (ca.  $75 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und Brückenstraße 15 (ca.  $56 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wiesen hierbei hohe Werte auf, jedoch wurde an diesen Messstellen keine Überschreitung des sog. Stundenmittels (an max. 18 Tagen mit mehr als  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) gemessen. Die gemessene Belastung mit Stickstoffdioxid im Plangebiet ist dennoch als hoch einzuschätzen.

Die aus verschiedenen Quellen wie regionalen Hintergrundbelastungen (z.B. aus Kohlekraftwerken und Feldstaubaufwirbelungen), (Diesel-)Kraftfahrzeugabgasen, Bremsen-, Kupplungs- oder Reifenabrieb von Kraftfahrzeugen, Baustellen und Anderen stammende Feinstaubbelastung ( $\text{PM}_{10}$ ) wurde im Jahr 2004 teilweise erneut überschritten.

Der maßgebliche Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wurde berlinweit nur an 3 Messstellen, darunter auch an der Messstelle Leipziger Straße ( $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) überschritten. An der Messstelle Brückenstraße wurden durchschnittlich ca.  $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$  gemessen.

Darüber hinaus wurde an drei von vier Straßenmessstellen für ( $\text{PM}_{10}$ ) der sogenannte Kurzzeit oder Tagesmittelwert (24h-Wert) von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an mehr als 35 (zulässigen) Tagen überschritten, darunter auch die Messstelle an der Frankfurter Allee.

Aufgrund einer rechnerischen Abschätzung der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung ist davon auszugehen, dass an anderen Messstellen, die bis dahin nicht für eine automatisierte Langzeitmessung von Feinstäuben ausgerichtet waren, d.h. in 2004 noch keine direkten Kurzzeitmesswerte vorlagen, immer dann eine Überschreitung des o.g. 24h-Wertes an mehr als 35 Tagen anzunehmen ist, wenn der Jahresmittelwert bei  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  oder darüber lag. Damit ist auch von einer Überschreitung des Kurzzeitwertes an den Plangebiet nahen Messstellen Brückenstraße und Leipziger Straße in 2004 auszugehen.

Die Belastung mit Feinstäuben ( $\text{PM}_{10}$ ) im Plangebiet ist demnach als hoch einzuschätzen.

### 3.2.1.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Das Plangebiet gehört zum älteren Teil Berlins. Das bis Mitte des 20. Jahrhunderts noch bestehende Gefüge von Stadtgrundriss und Blockstruktur wurde durch Zerstörungen des 2. Weltkrieges und städtebauliche Veränderungen der Nachkriegszeit stark verändert bzw. überformt. Die zwischenzeitlich entstandene städtebauliche Großblockstruktur weist gestalterische Mängel und Lücken auf. Insbesondere mangelt es an einem vollständigen Übergang bzw. der baulich verbindenden Funktion zwischen dem südlichen Bereich des Alexanderplatzes mit Rathaus und Rathauspassagen am Fernsehturm und dem nördlich des Stadtbahnviaduktes anschließenden Alexanderplatz und seinen Bauten. Der bisher erfolgte städtebauliche Lückenschluss durch das Kino bleibt rudimentär. Der schlechte bauliche Zustand, insbesondere das ruinöse Erscheinungsbild des ehemaligen Gesundheitsministeriums (Hochhaus) im Plangebiet und die mangelnde räumliche Fassung der großzügig dimensionierten Grunerstraße durch ein klare Blockkante zwischen WBMI-Parkhaus und

Stadtbahnviadukt beeinträchtigen das Ortsbild, welches seiner stadträumlichen Bedeutung derzeit nicht gerecht wird.

#### 3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bei der Bestandsaufnahme der Kulturgüter wurde unterschieden in die Kulturgüter Stadtgrundriss, Stadtraum, Architektur und Kunst am Bau/im Stadtraum.

Der heute vorhandene Stadtgrundriss mit den Rathauspassagen und der Freifläche um den Fernsehturm entstand weitgehend in den 60er Jahren, als der Alexanderplatz zum Zentrum Ost-Berlins umgebaut wurde. Die Rathausstraße und das Stadtbahn-Viadukt entsprechen der historischen Situation.

Im Plangebiet selbst sind weder Kunst am Bau noch Kunst im Stadtraum vorhanden.

#### Denkmale

Im Plangebiet selbst befinden sich keine in der Denkmalliste des Landes Berlin verzeichneten Denkmale.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba befinden sich die Gesamtanlagen S-Bahnhof Alexanderplatz, Stadtbahn-Viadukt, U-Bahnhof Alexanderplatz mit den Bahnsteigen der Linien U2, U5, U8 und in der Nähe die Gesamtanlagen Fernsehturm und das Amtsgericht und Landgericht I Littenstraße 12-17. Eine kleine Teilfläche der Gesamtanlage U-Bahnhof Alexanderplatz befindet sich am äußeren Rand des Plangebietes unterhalb der Rathausstraße mit einem Ausgang vor dem Gebäude Rathausstraße 1. Als ein weiteres in der Umgebung befindliches Baudenkmal ist der Berliner Fernsehturm zu nennen.

Wie aus der vorstehenden Aufzählung ersichtlich wird, liegt das Plangebiet umgeben von Baudenkmalen.

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Stadtkern von Berlin. Eine kontinuierliche Wohnbebauung ist vom 13. Jahrhundert bis 1945 nachgewiesen. Unter alten Kellerfundamenten und in den früheren Hofbereichen können sich noch mittelalterliche Siedlungsspuren, wie Holzkeller, Brunnen, Abfallgruben usw. erhalten haben.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans muss daher mit eventuellen archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Der Bereich wurde vom Landesdenkmalamt als Fläche bezeichnet, auf der Bodenfunde zu erwarten sind.

#### 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Im folgenden Kapitel werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt schutzgutbezogen beschrieben.

##### 3.2.2.1 Schutzgut Mensch

#### Lärm

Für das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bauvorhaben wurde 2006 eine erneute Lärmprognose für die städtebauliche Planung nach den Richtwerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie ergänzend eine Überprüfung durchgeführt, ob durch den Umbau der Grunerstraße als Bundesfernstraße die Kriterien der 16. BImSchV hinsichtlich einer "wesentlichen Änderung" infolge des baulichen Eingriffes zum Tragen kommen.

Für beide Prüfungen wurde ein Prognosehorizont von ca. 10 Jahren (Planungsnull- und Planungsfall im Jahr 2015) gewählt. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass das im Block C3/1 vorgesehene Gebäude bereit realisiert wurde (Cubix-Kino). Auch wurde berücksichtigt, dass die Fahrspuren der Grunerstraße entsprechend der städtebaulichen Planung Molkenmarkt/Klosterviertel (Bebauungsplan I-14B) vor dem Portal des Grunertunnels geradlinig

nach Nordwesten verschwenkt werden sollen und die Gesamtverkehrsbelastung durch Kraftfahrzeuge (gemäß den Prognosen zum Stadtentwicklungsplan Verkehr) in der Grunerstraße weiter zurückgeht. Die Verlegung der Fahrspuren wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan I-B4ba selbst vorbereitet bzw. ist nicht ursächlich auf diesen zurückzuführen. Die o.g. Überprüfung nach der 16. BImSchV wurde jedoch vorsorglich im Hinblick auf die Verengung des Straßenraumes der planfestgestellten Bundesfernstraße, d.h. durch die an die Fahrspuren heranrückenden Gebäude des Kerngebietes, durchgeführt.

Für den Prognose-Planfall wurde die gleiche Verkehrsmenge wie für den zu vergleichenden Prognose-Nullfall zugrunde gelegt, da der prognostizierte anlagenbezogene Verkehr des Hotels (112 PKW, 3 Busse, 50 Taxen und 10 Lieferfahrzeugen pro Tag) im Vergleich zu etwa 50.000 Fahrzeugen auf der Grunerstraße vernachlässigbar gering ist.

Prognose-Nullfall und -Planfall unterscheiden sich also nur dadurch, dass das derzeit dort vorhandene Gebäude Rathausstraße 3 durch das geplante Hotel – im Rahmen der Ausweisung eines Kerngebietes – ersetzt wird.

Zur Berechnung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 für den Prognose-Planfall im Bebauungsplan-Gebiet I-B4ba wurden am Hotel im Baublock C3/2 insgesamt 10 Nachweisorte berechnet.

An den straßennahen Fassaden zur Grunerstraße liegen die Pegel zwischen 67 dB(A) und 73 dB(A) am Tag und 60 dB(A) und 65 dB(A) in der Nacht. An den der Grunerstraße abgewandten Fassaden liegen die Pegel zwischen 47 dB(A) und 60 dB(A) am Tag und 44 dB(A) und 58 dB(A) in der Nacht.

Die Untersuchung ergab im Hinblick auf die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (tags 65, nachts 55 bzw. 50 dB(A)) für alle direkt an der Grunerstraße gelegenen Nachweisorte (IO 10 bis IO 13) zum Teil recht große Überschreitungen der Orientierungswerte (größte Überschreitung an der südöstlichen Gebädefassade des Blocks C3/2 an der Grunerstraße (IO 11) mit 7,9 dB(A) am Tag und 10,4 dB(A) in der Nacht). Unterschreitungen der Orientierungswerte wurden an einzelnen Immissionsorten an zurückgesetzten Fassaden bzw. der Grunerstraße abgewandten Fassaden festgestellt.

An den der Grunerstraße gegenüberliegenden Fassaden des Gerichts und der Rathauspassagen wurde im Prognose-Nullfall im Vergleich zum Ist-Zustand eine geringfügige Pegelminderung infolge der (verkehrsabnahmebedingt) leicht verringerten Schallemission der Grunerstraße festgestellt. Außerdem ist eine leichte Verringerung der Geräuschemission an der der Grunerstraße zugewandten Fassade der Rathauspassagen (vorhandene Wohnungen) infolge der besseren Abschirmwirkung des Hotelgebäudes zu erwarten.

Aus einer Schnittlärmkarte wird ersichtlich, dass mit zunehmender Geschosshöhe sich die Geräuschemission an den für Übernachtungszwecke vorgesehenen Gebädefassaden der Grunerstraße verändern. Grundsätzlich nimmt der Lärmpegel mit steigender Gebäudehöhe ab, wobei aufgrund des starken „Zurückspringens“ des Hochhauskörpers es in den unteren Geschossen des vorgesehenen Hochhauses (Gebäudeteile mit OK 95,7 m) zu einer zusätzlichen Pegelminderung kommt, die nach oben wieder abnimmt (abschirmende, reflektierende und beugende Wirkung des unterschiedlich hohen Gebäudes).

Wegen der teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 müssen lt. Gutachten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes deshalb voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen am Hotel bzw. an den noch im Kerngebiet zu errichtenden Gebäuden vorgesehen werden. Aufgrund der konkreten Bedingungen im Untersuchungsgebiet schlagen die Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen vor. Hierzu ist für die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) der geplanten Gebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) nachzuweisen.

Die folgenden, erforderlichen, resultierenden und am Bau zu erbringenden bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der jeweiligen Außenbauteile wurden aus dem sich ergebenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet, der wiederum mit einem pauschalen Pegelzuschlag von 3 dB aus dem jeweils berechneten Beurteilungspegel für den Tag ermittelt wurde:

|                         |                                               |                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| Südostfassade 3-8 OG    | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 50 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 45 dB |
| Südostfassade 9-16 OG   | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 40 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 35 dB |
| Nordostfassade 3-8 OG   | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 45 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 40 dB |
| Nordostfassade 8-16 OG  | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 40 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 35 dB |
| Nordwestfassade 3-8 OG  | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 35 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 30 dB |
| Nordwestfassade 8-16 OG | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 30 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 30 dB |
| Südwestfassade 3-8 OG   | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 45 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 40 dB |
| Südwestfassade 9-16 OG  | Übernachtungsräume; bewertetes Schalldämm-Maß | R'w,res = 40 dB |
|                         | Bürräume; bewertetes Schalldämm-Maß           | R'w,res = 35 dB |

Die oben aufgeführten erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße sind von Wand und Fenstern der jeweiligen Fassade gemeinsam zu erbringen. Die genaue Dimensionierung des Schallschutzes der Fenster ist im Rahmen der Hochbauplanung auf der Basis der konkreten Abmaße der Räume, der Raumart, des Aufbaus der Außenwände und des sich hierbei ergebenden Schalldämm-Maßes sowie der konkreten Flächenanteile der Fenster vorzunehmen. Aufgrund der erforderlichen Dichtheit der Fenster zur Gewährleistung höherer Schalldämmungen sind lt. Gutachten ab Fenstern der Schallschutzklasse 3 zusätzliche, möglichst in die Fenster integrierte Lüfter zu fordern.

Die aufgeführten und gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind auf Grundlage der (als technische Baubestimmung zur BauOBln eingeführten) DIN 4109 zu berücksichtigen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich und erfolgt nicht.

Hinsichtlich der Prüfung nach 16. BImSchV, ob es sich bei dem baulichen Eingriff in den Gehwegbereich der Grunerstraße (heranrückenden des Hotelgebäudes bzw. des Blocks C3/2) um eine "wesentlichen Änderung" handelt, wurde geprüft, ob eine Erhöhung des Immissionspegels um mindestens 3 dB(A) oder auf Pegel von mindestens 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erfolgt, oder eine weitere Erhöhung eines bereits vorhandenen Immissionswertes von mindestens 70 dB(A) am Tage und mindestens 60 dB(A) in der Nacht eintritt.

Hierzu wurden an insgesamt 4 Nachweisorten (IO 01 und 02 Rathauspassagen 7-13, IO 03 und 04 Amtsgericht Mitte) die Beurteilungspegel für den Prognose-Nullfall und den Planfall berechnet.

Zu beachten ist, dass gemäß VLärmSchR 97 in diesem Falle nur mit der Grunerstraße als sich verändernde Lärmquelle (veränderte Fahrbahnbreite und Linienführung) zu rechnen war.

Die Prüfung ergab, dass es durch die etwas bessere Abschattung des Hotels an den Immissionsorten an den Rathauspassagen (vorhandene Wohnnutzungen) im Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall (mit bestehendem Hochhaus) geringfügig leiser wird. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen bestehen für diese Immissionsorte demzufolge nicht.

Am Amtsgericht nehmen im Planfall infolge der näher heranrückenden Reflektionen an der Hotelfassade die Lärmimmissionen gegenüber dem Prognose-Nullfall um maximal 0,5 dB(A) zu. Die Pegelzunahme ist also geringer als die in der 16. BImSchV als Kriterium für eine wesentliche Änderung genannte Differenz von 3 dB(A) und Zunahme auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht. Beim Amtsgericht kommt es jedoch zu einer weiteren Erhöhung des Immissionswertes von mindestens 60 dB(A) in der Nacht. Dem Grunde nach besteht für die Straßenfassade (Grunerstraße) des Gebäudes des Amtsgerichtes damit Anspruch auf Schallschutz. Dies ist aber praktisch wahrscheinlich ohne Bedeutung, da im Amtsgericht in der Nacht sicherlich nicht regelmäßig gearbeitet wird.

Die für IO 03 und 04 (Amtsgericht) ausgewiesenen „wesentlichen Änderungen“ resultieren hierbei primär nicht aus der veränderten Verkehrsführung der Straße sondern aus den veränderten Reflektionen der Hotelfassade.

Insgesamt kann aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens von einem weitgehend ausgeglichenen Verhältnis zwischen positiven und negativen Veränderungen der Lärmbelastungen im und im Umfeld des Plangebietes ausgegangen werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung (2015) verbleibt trotz der prognostizierten Verkehrsstärkenminderung in der Grunerstraße die Lärmbelastung im bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes teilweise auf weiterhin hohem Niveau. Sowohl am Kino, als auch an den untersuchten Immissionspunkten an den Rathauspassagen sind die Lärmpegel aufgrund der etwas geringeren Abschirmwirkung des vorhandenen Hochhauses Rathausstraße 3 etwas höher als bei Planrealisierung. Auch am vorhandenen z.Z. nicht genutzten Hochhaus Rathausstraße 3 werden voraussichtlich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sowohl tags (64-67 dB(A) als auch nachts (58-61 dB(A) leicht überschritten.

Am gegenüberliegenden Amtsgericht Mitte (südlich) werden diese ebenfalls, jedoch stärker überschritten (tags 67-70 dB(A), nachts 61-64 dB(A)).

### Körperschall

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gebäude werden keine fortbestehenden Erschütterungen selbst ausgelöst. Vielmehr werden diese bei Errichtung durch den vorhandenen Schienenverkehr betroffen.

Die Gutachter schlugen deshalb für einen Bereich von 20 m um die Schienenwege die Durchführung von erschütterungsdämmenden Maßnahmen vor. Die geplanten Gebäude liegen zwar noch knapp außerhalb der o.g. 20 m Grenze, dennoch kann nicht hinreichend sicher angenommen werden, dass auf ein schwingungsentkoppeltes Bauen grundsätzlich verzichtet werden kann.

Da Maßnahmen an den Schienenwegen nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können und bedingt durch die plangegebende Situationsgebundenheit, muss dieses durch Maßnahmen an den Hochbauten geregelt werden. Hier ist die wirkungsvollste Maßnahme die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen sowie vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen. Angesichts der absehbaren Belastungen der Gebäude ist jedoch nur die Festsetzung einer Entkoppelung der an die Bahnanlagen grenzenden Gebäude von den Bahnanlagen notwendig. Bezüglich möglicher bahnbedingter Körperschallübertragungen kann im Bebauungsplanverfahren zwar keine sachgerechte Entscheidung des Einzelfalles erfolgen, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt sind. Dennoch ist auf Grund der Vorbelastung der von den Bahnanlagen tangierten Grundstücke eine Vorsorgeregulierung unabdingbar, um den Schutz der Nutzungen zu gewährleisten, da die bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten für diesen besonderen Fall nicht hinreichen.

Diese Verpflichtung wird den Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung auferlegt um die Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse zu sichern (Einhaltung von Immissionswerten). Auch in Bezug auf das vom Investor für den Block 3/2 geplante Hotel mit

Aufenthalts- und Gäste(schlaf)zimmern besteht ein Sicherungsbedarf. Dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung wird durch die Festsetzung der besonderen baulichen Vorkehrung "Schwingungstechnische Entkopplung" 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 o. a. 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.

Bei Nicht-Durchführung der Planung trifft dies nicht zu.

### Lufthygiene

Für die lufthygienische Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch gelten die Aussagen zur Lufthygiene zum Schutzgut Klima/Luft.

#### 3.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### Tiere

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

Bezogen auf die nur geringfügige Minderung des Baumbestandes im Plangebiet I-B4ba selbst (s.u.), kommt es dennoch zu keinem wesentlichen Verlust an Lebensraumstrukturen für die Avifauna.

Der Einschränkung des Lebensraumes für Fledermausarten durch Abriss von Bausubstanz im gesamten Planungsgebiet Alexanderplatz steht eine Attraktivitätssteigerung für Abendsegler und Zweifarbfledermaus durch die als Landmarken wirkenden Hochhäuser gegenüber.

Bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Lebensraumverlust durch beabsichtigte Gebäudeabbrüche praktisch ohne Bedeutung ist. Zwar fiel mit dem Abbruch des ruinösen Hochhauses Rathausstraße 3 potentieller Lebensraum für Fledermausarten weg. Praktisch steht dieser jedoch auch bisher nicht zur Verfügung, da das Gebäude seit mehreren Jahren mit einem Schutznetz ausgestattet und somit auch für Fluginsekten weitgehend unzugänglich ist.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist mit keinem Verlust an Lebensraumstrukturen zu rechnen. Jedoch werden auch keine neuen geschaffen oder nutzbar gemacht, da bei einem weiteren Leerstand des Hochhauses dieses wegen Baufälligkeit zu gegebener Zeit abgebrochen werden müsste. Andererseits ist auch eine Nachnutzung denkbar, die ebenso keine neuen Lebensräume schafft.

##### Pflanzen

Im gesamten Planungsgebiet des Alexanderplatzes kommt es zu einer Verringerung der Biotopflächen ohne Bodenanschluss um ca. 40%.

Im Plangebiet des I-B4ba kommt es voraussichtlich zu keiner nennenswerten Minderung von Biotopflächen. Im Block C3/2 des Kerngebietes ist nur der Wegfall von zwei größeren Baumscheiben zu erwarten.

Der Verlust von Bäumen beschränkt sich auf den Verlust eines Eschenahorns, eines Spitzahorns, sowie einer jungen vierstämmigen Birkengruppe (ohne Baumscheibe) im Bereich des Baufeldes C3/2. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Schwarzpappelbestand entlang des Bahnviaduktes (nicht überbaubare Fläche des Kerngebietes und künftige Gontardstraße) erhalten bleiben kann, da hier keine Gebäude oder Fahrbahnen vorgesehen sind.

Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Verlust von ca. 320 cm nach Stammumfang sowie der Verlust von zwei ungepflanzten Ziersträuchern im Bereich der vergrößerten Baumscheiben des o.g. Ahornbestandes ist in naturschutzrechtlicher Sicht jedoch nicht als Eingriff zu bewerten, da die mit dem Bebauungsplan I-B4ba vorbereitete Bebauung im Baufeld C3/2 bereits nach § 34 BauGB zulässig ist (positiver planungsrechtlicher Vorbescheid vom 20. Oktober 2005).

Ein schutzgutbezogener Eingriff erfolgt daher nicht.

Der Verlust von geschützten Bäumen ist nach der Baumschutzverordnung Berlin (landesrechtliche Regelung) auszugleichen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist mit einem Fortbestand und Fortwuchs der vorhandene Bäume zu rechnen, sofern diese nicht durch Überalterung oder Schädlingsbefall gefällt werden müssen.

#### 3.2.2.3 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad bleibt im gesamten Planungsgebiet des Alexanderplatzes auf unverändert hohem Niveau (93 %). Im Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung des Versiegelungsgrades des Bodens von ca. 98 %. Der Beräumung von Trümmerschutt steht die Entnahme von natürlichen Talsanden in gleicher Größenordnung gegenüber; ggf. können Anteile beider Stoffgruppen weiterverwertet werden.

Insgesamt ergibt sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umweltent- und -belastungen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von keiner wesentlich anderen Entwicklung als bei Planrealisierung auszugehen. Der Standort ist wegen seiner verkehrlichen und stadträumlichen Lage nicht für eine Parkanlage o.ä. geeignet. Am bisherigen Zustand einer nahezu vollständigen Bodenversiegelung würden voraussichtlich auch bei einer Nachnutzung des leerstehenden Hochhauses keine Änderungen ergeben.

Darüber hinaus ist die Versiegelung des Bodens durch das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bauvorhaben im Block C3/2 bereits nach § 34 BauGB zulässig.

#### 3.2.2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4ba sind die gegenüber dem Bestand zusätzlich errichtbaren baulichen Anlagen nur im Bereich bisher vollständig versiegelter Wege- oder Fahrbahndecken zulässig. Aufgrund der nicht nennenswert veränderten Versiegelung des Bodens ergeben sich praktisch keine nachteiligen Veränderungen des Regenwasserabflusses und der Grundwasserneubildungsrate. Dies gilt auch in Bezug auf die fast vollständige Unterbaubarkeit des Grundstückes im Baufeld C3/2, da bereits durch die vorhandene fast vollständige Versiegelung der Bodenoberflächen das Niederschlagswasser fast ausschließlich in die örtliche Kanalisation abgeleitet wird.

Der Schutz des Grundwassers bei ggf. erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen während der Abbruch- und Bauphase kann im Rahmen eines dann erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens gewährleistet werden, da Grundwasserhaltung und Benutzung erlaubnispflichtige Maßnahmen nach §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz sind, die unter Beteiligung Dritter und unter Auflagen und Bedingungen erfolgen können. Die Wasserbehörde des Landes Berlin hat als Träger öffentlicher Belange auf die voraussichtliche Notwendigkeit einer grundwasserschonenden Trogbauweise hingewiesen. Insofern ist auch bei fast

vollständiger Unterbaubarkeit des Grundstückes von keiner Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist ebenso mit keiner wesentlich anderen Entwicklung als bei Planrealisierung auszugehen. Der Standort ist wegen seiner verkehrlichen und stadträumlichen Lage nicht für eine Parkanlage o.ä. geeignet. Am bisherigen Zustand einer nahezu vollständigen Bodenversiegelung würden sich voraussichtlich auch bei einer Nachnutzung des leerstehenden Hochhauses keine Änderungen ergeben.

### 3.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Klima

Im Rahmen des Fachbeitrages zum Klima (1996) für den Gesamtplanungsraum am Alexanderplatz wurde eine leichte teilräumliche Entlastungen bei Wind- und thermischem Komfort prognostiziert.

Bei Durchlüftung- und Besonnung kann es dagegen teilräumlich zu höheren Belastungen kommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4ba ist aufgrund der Erhöhung der Baumasse, insbesondere durch die im Block C3/2 mit einer Gebäudeoberkante von 67,7m über NHN vorgesehenen Gebäude mit einer zusätzlichen Aufwärmung durch die Sonneneinstrahlung in den sonnenreichen Sommermonaten zu rechnen. Wesentliche Veränderungen der Durchlüftung sind nicht zu erwarten. Die bestehende Luftaustauschmöglichkeit wird zwischen Grunerstraße und Alexanderplatz über den nicht überbaubaren Fußgängerbereich sowie entlang dem Bahnviadukt und der künftigen Gontardstraße durch die zusätzlich ermöglichten Hochbauten nicht verändert. Aufgrund der nur leicht veränderten Kubatur des Hochhauses gegenüber dem bestehenden Hochhaus werden keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Situation erwartet.

#### Luft/Lufthygiene

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Plangebietes durch die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, Feinstäube (PM<sub>10</sub>) und Benzol wurde ein lufthygienisches Gutachten in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung erstellt. Hierbei wurden mit Hilfe des dreidimensionalen, skalierten Rechenmodells MISCAM (Version 5.1) für die bestehende und zukünftige Bebauung jeweils 18 Strömungs- und 18 Ausbreitungsberechnungen zur Bestimmung der Immissionswerte für NO<sub>2</sub>, Feinstäube (PM<sub>10</sub>) und Benzol erstellt. Die Modellrechnung erfolgte unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklungsprognose der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für das Jahr 2015. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufes des Gutachtens konnten noch nicht alle aktuellen Vorbelastungswerte (städtische Hintergrundbelastung ohne örtliche Emissionen), die im Zusammenhang mit der Erstellung des Luftreinhalteplans für Berlin (LRP) berechnet wurden, im Gutachten verwendet werden. Aufgrund dieses Umstandes erfolgte eine ergänzende Stellungnahme der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung vom 16. Februar 2006 bezüglich der anzunehmenden Veränderungen gegenüber dem Gutachten. Hierbei wurde, trotz der leicht erhöhten Vorbelastungswerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> die grundsätzliche Aussagekraft des Gutachtens bestätigt. Sofern die anzunehmenden leichten Veränderungen der Prognosewerte hier überhaupt von Bedeutung sind, werden sie im Folgenden berücksichtigt.

Die Ermittlung erfolgte noch für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes I-B4b und im Planfall unter Berücksichtigung aller durch die Bebauungspläne I-B4a, I-B4b (a und b), I-B4c (a und b) und I-B4d beabsichtigten Städtebauvorhaben im Bereich des Alexanderplatzes.

Die ermittelten Emissionswerte wurden mit den Grenzwerten gemäß der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowohl für den Planungsnullfall (2015) als auch für den Planfall (2015) verglichen und beurteilt:

Die Schadstoffimmissionen sind, wie bereits in der heutigen Situation, sowohl im Null- als auch im Planfall als hoch einzustufen. Hierbei ist erläuternd anzumerken, dass sich die hohen Belastungen aufgrund der Emissionsquelle Kraftfahrzeugverkehr entlang bzw. im Straßenraum der stark befahrenen Grunerstraße zeigen.

Dennoch werden nach Ergebnis des Gutachtens die Grenzwerte der 22. BImSchV für die NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte, den Benzol-Jahresmittelwert und den PM10-Jahresmittelwert an den (potentiell stark belasteten) Fassaden der nahegelegenen Gebäude sowohl im (Planungs)-Nullfall als auch im (Prognose)-Planfall eingehalten bzw. nicht überschritten.

Auch nach Korrektur der Vorbelastungswerte für NO<sub>2</sub> durch die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung kann zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit eine NO<sub>2</sub>-Stundenmittelwertüberschreitung an den nahegelegenen Fassaden an der Grunerstraße ausgeschlossen werden, da hier die Belastungen von den Gutachtern als weit unter dem Grenzwert angegeben wurden. Da die NO<sub>2</sub>-Stundenmittelwerte zur Straßenmitte hin jedoch zunehmen, kann die Möglichkeit einer NO<sub>2</sub>-Stundenmittelwertüberschreitung hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Der PM10-Tagesmittel-Grenzwert wird im Nullfall und im Planfall in Teilbereichen überschritten. Von der Überschreitung sind außerhalb des betrachteten Bebauungsplanes I-B4b(a) die Südfassade des Gebäudes südwestlich des B-Planes I-B4b(a) (Parkhaus), die Südfassade Grunerstraße 11-15 (Alexanderhaus) sowie die Nordfassade des benachbarten B-Planes I-B4d (Einkaufszentrum Alexa) betroffen.

Im Bereich des Bebauungsplanes I-B4b(a) werden im Planfall an der Südfassade (Baublock C3/2) an 44 Tagen mehr als 50 µg PM10 /m<sup>3</sup> im Tagesmittel erwartet, d.h. der Grenzwert wird hier deutlich überschritten. Da die Belastungen im Rechenmodell bodennah, d.h. in einer Höhe von 1,5 m vorgenommen wurden, konnte lt. Gutachten bereits in einer Höhe von 6 m über Grund ein Absinken auf Werte unterhalb des Grenzwertes unterstellt werden, was nach Korrektur der Vorbelastungswerte nicht mehr zutrifft.

Allgemein konnte aufgezeigt werden, dass die Unterschiede zwischen den Immissionen im Null- und im Planfall außerhalb des betrachteten B-Plangebietes gering sind.

Wesentliche Ursachen der hohen Schadstoffbelastungen liegen somit nicht in den durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Bauvorhaben (Block C3/2), sondern in den sonstigen Vorbelastungsfaktoren wie städtischer Hintergrundbelastung und dem hohen Straßenverkehrsaufkommen. Dieses wird durch den prognostizierten, anlagenbezogenen Kfz-Verkehr des beabsichtigten Hotelneubaus (112 PKW, 3 Busse, 50 Taxen und 10 Lieferfahrzeugen pro Tag) im Vergleich zur vorhandenen Fahrzeugbelastung auf der Grunerstraße auch nur vernachlässigbar gering erhöht.

Auch im Falle einer anderen kerngebietstypischen Nutzung als der intendierten Hotelnutzung im Block C 3/2 geht der Plangeber von nur einer vernachlässigbar geringen Erhöhung der Belastungen durch Kraftfahrzeuge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung auf der Grunerstraße aus. Der Bebauungsplan beschränkt die Zahl der zulässigen Stellplätze und lässt nur ein unterirdisches Anlegen von Stellplätzen zu (textliche Festsetzung Nr. 4.2). Aufgrund der vorhandenen U-Bahntunnelanlagen sind die für Stellplätze unterirdisch nutzbaren Flächen gering. Entsprechend ist auch theoretisch von keinem erheblichen Stellplatzpotential im Block C 3/2 auszugehen, das zu erheblichen zusätzlichen Kraftfahrzeugbewegungen und somit wesentlichen Erhöhungen der fahrzeugbedingten Luftschadstoffe, insbesondere der hier wesentlichen PM10-Konzentrationswerte, führen könnte.

Aufgrund des städtebaulichen Vertrages vom 17. März 2005 ist darüber hinaus eine Bindung des Investors an das Projekt gegeben. Änderungen des Vorhabens bedürfen der Zustimmung des Plangebers, sodass eventuelle Änderungen des intendierten Projektes in Bezug auf die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen ebenso der Zustimmung bedürfen.

Die Gutachter empfehlen im Falle der Anlage von Wohnräumen, d.h. Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, diese an der Straßenfassade Grunerstraße erst ab einer Höhe von 6 m über Gelände vorzusehen. Entsprechend der erhöhten Vorbelastung gilt diese Empfehlung nunmehr sinngemäß für eine größere Höhe über Gelände.

Auch wird empfohlen, in den darunter liegenden Höhen von Wohnräumen durch den Einbau von Partikelfiltern bzw. einer Frischluftzufuhr über Dach bzw. „Hinterhof“ (d.h. straßenabgewandten Fassadenseiten) herzustellen.

Bezüglich möglicher Minderungsmaßnahmen im Straßenraum bzw. außerhalb des Plangebiets verweisen die Gutachter auf den Luftreinhalte- und Aktionsplan. Insbesondere werden hier Maßnahmen zur Reduktion der städtischen Hintergrundbelastung empfohlen.

Ein Verzicht auf die geplanten Baumaßnahmen wird von den Gutachtern nicht empfohlen.

Es ist weiterhin festzuhalten, dass eine wünschenswerte Senkung der hohen Luftschadstoffbelastungen im Rahmen dieser örtlich eng begrenzten städtebaulichen Planung nicht gewährleistet werden kann, sondern es hierzu – aufgrund der äußeren Einflussfaktoren und Vorbelastungen, insbesondere dem übergeordneten Kraftfahrzeugverkehr auf der Grunerstraße, der gerade nicht bebauungsplanbedingter Zuwachs von Ziel- und Quellverkehr ist – weitreichenderer Maßnahmen im Rahmen der von Berlin beschlossenen Luftreinhalteplanung bedarf. Aufgrund der Nichtüberschreitung der Jahresmittelwerte für die Schadstoffe Benzol, NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und die nur eng auf den Straßenraum bzw. einzelne Fassadenbereiche beschränkte Überschreitung des PM<sub>10</sub>-Tagesmittel-Grenzwertes kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Einhaltung dieses Grenzwertes nicht mit Mitteln der Luftreinhalteplanung Berlins erreichbar ist. Für das vom Investor im Rahmen der Kerngebietsfestsetzung beabsichtigte Hotelprojekt im Block C3/2 ist davon auszugehen, dass das zu errichtende Gebäude klimatisiert werden soll, d.h. eine Innenraumlüftung nicht zwangsweise von der Grunerstraße erfolgen muss. Die Entwurfsunterlagen, die hier im konkreten Fall herangezogen werden können, sehen Hotelzimmer erst ab dem 3. Vollgeschoss in einer Höhe von 9 m über Gelände vor, so dass hier von einer reduzierten Feinstaubbelastung ausgegangen werden kann.

Entlang der Südfassade des Baublocks C3/2 können Überschreitungen des PM<sub>10</sub>-Tagesmittel-Grenzwertes im Bereich der Fassaden des 1. und ggf. im 2. Vollgeschoss an insgesamt 44 Tagen, d.h. an insgesamt 9 Tagen mehr als zulässig, für den sehr unwahrscheinlichen Fall nicht ausgeschlossen werden, dass die beabsichtigten und durch den Senat von Berlin beschlossenen Maßnahmen der Luftreinhalteplanung nicht zu einer ausreichenden Senkung der bereits bestehenden Luftschadstoff(vor)belastungen führen: In diesem Falle könnten ggf. bei normaler kerngebietstypischer Nutzung durch z.B. Ladengeschäfte oder Büros ohne eine Klimatisierung und Luftfilter diese Überschreitungen dann auch in Innenräumen, d.h. i.d.R. Arbeitsräumen, entstehen. Weiterhin bliebe für diesen Fall jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grund der Arkadierung und textlichen Festsetzung Nr. 7.1 die Fassaden bis zu einer Höhe von 7 m ca. 10,3 m von der Straßenbegrenzungslinie und somit von der Emissionsquelle abrücken, was im Rahmen des Gutachtens aufgrund der Modellanordnung noch nicht berücksichtigt werden konnte. Da mit zunehmender Entfernung vom Emissionsort die Schadstoffbelastungen i.d.R. abnehmen, kann auch diese o.g. theoretische Überschreitung der Zahl der Tage mit zulässigen Überschreitungen des PM<sub>10</sub>-Tagesmittel-Grenzwertes hier voraussichtlich etwas geringer angenommen werden.

Durch Festsetzung eines Verbotes zur Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe werden Vorkehrungen zur Verminderung von Schadstoffemissionen aus Heizungs- und Feuerungsanlagen geschaffen (vgl. Kap. II.4.1.7.1).

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist bezüglich des Klimas keine wesentlich andere Entwicklung, als bei Planrealisierung zu erwarten, da sich Belastungs- und Entlastungsfaktoren etwa gegenseitig ausgleichen.

Die Belastung der Luft mit den Schadstoffen NO<sub>2</sub>, Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Benzol im Plangebiet bzw. an der Grunerstraße sind, wie oben beschrieben, auch im Planungsnullfall als hoch einzuschätzen. Auch kommt es selbst im Nullfall weiterhin zur bereits beschriebenen Überschreitung des PM<sub>10</sub>-Tagesmittel-Grenzwertes von 35 Tagen mit mehr als 50 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> im Tagesmittel an der Südfassade des Parkhauses, dem Alexanderhaus und am Einkaufszentrum Alexa, jedoch in verminderter Form.

### 3.2.2.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Im Gegensatz zu den bisher genannten Schutzgütern sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf Kulturgüter nicht bilanzierbar. Eine quantifizierbare Bewertung ist nicht möglich. Vielmehr könnten an dieser Stelle nur die Argumente wiederholt werden, mit denen das bisherige Bebauungsplanverfahren von Befürwortern und Kritikern begleitet wurde und die in die Abwägung eingegangen sind. Dieses sind einerseits die Argumente der Befürworter, die die städtebauliche Zielsetzung unterstützen und eine Umgestaltung fordern, die eine klare Blockstruktur ermöglicht und stadthistorische Bezüge wieder erkennbar werden lässt. Dem stehen Kritiker gegenüber, die den Erhalt des Alexanderplatzes auf Grund seines Identifikationswertes und eine Weiterentwicklung bei Berücksichtigung bzw. Erhalt des vorhandenen Bestandes wünschen. Die Abwägung dieser Thematik ging in das Bebauungsplanverfahren ein.

Bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Errichtung baulicher Anlagen im Kerngebiet entlang der Grunerstraße an Stelle des ruinösen Hochhauses Rathausstraße 3 ermöglicht, eine Aufwertung der vorhandenen städtebaulichen Situation vorbereitet. Durch den Rückbau des hier überdimensionierten Straßenraumes durch ein arkadiertes Sockelgebäude entlang der Grunerstraße wird dieser durch die Wiederherstellung stadträumlicher Blockstrukturen neu gefasst und qualifiziert.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die beabsichtigte Verbesserung des Ortsbildes und der angestrebte Lückenschluss nicht erreicht. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Hochhausruine bleibt ungewiss, da eine Nachnutzung und Modernisierung nicht sichergestellt werden kann. Der Rückbau des als überdimensioniert zu betrachtenden Straßenraumes und des unqualifizierten Freiraumes vor dem Hochhaus erfolgt nicht. Der Stadtraum wird seiner stadträumlichen sowie geschichtlichen Bedeutung und Zentralität trotz der vorhandenen hoher Entwicklungspotentiale auch weiterhin nicht gerecht.

### 3.2.2.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

#### Denkmale

Auf der Grundlage des § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der geschützten Baudenkmale in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Auch sind nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin Bauarbeiten bei Entdeckung eines eventuellen Bodendenkmales sofort einzustellen.

Das Denkmalschutzgesetz Berlin trifft insofern eindeutige Regelungen für den Umgang mit Bodendenkmalen im Rahmen von Baumaßnahmen, die unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten. Der Bebauungsplan enthält aus informatorischen Gründen unter „archäologische Untersuchungen“ einen entsprechenden Hinweis.

Darüber hinaus werden im MK-Streifen unmittelbar entlang des Bahnviaduktes – unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes - keine Festsetzungen für Hochbaukörper getroffen.

Eine Beeinträchtigung von Denkmalen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung werden die in der angrenzenden Umgebung befindlichen Baudenkmale durch die städtebaulich unbefriedigende Situation, insbesondere durch das ruinöse Hochhaus, auch weiterhin in ihrer Umgebungswirkung beeinträchtigt.

### 3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Deshalb ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich nachteilig beeinträchtigen können, um daraus Art und Umfang von notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich derartiger Eingriffe ableiten zu können.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher war zu prüfen, in welchem Umfang Eingriffe bereits unabhängig von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig waren. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Beurteilung und Abwägung über den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB der bereits nach § 34 BauGB zulässig errichtete Kinoneubau im Block C3/1 außer Betracht bleibt. Dieser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich noch in seiner äußeren Kubatur gesichert. Auch die ermöglichte Bebauung im Block C3/2 bleibt bei der Beurteilung und Abwägung über den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich außer Betracht, da diese bereits nach § 34 BauGB zulässig errichtbar ist (Vorbescheid vom 20. Oktober 2005). Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht über die bisher planungsrechtlich zulässige Nutzung hinausgehen, erfolgt demzufolge kein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan bereitet keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor.

Der bereits nach § 34 BauGB zulässige Eingriff im Hinblick auf den erwarteten Verlust von Bäumen mit insgesamt ca. 320 cm Stammumfang ist in naturschutzrechtlicher Sicht nach der landesrechtlichen Regelung der Baumschutzverordnung Berlin dennoch soweit auszugleichen, als dass es im Zuge der Baumaßnahmen zu einem tatsächlichen Verlust von nach dieser Vorschrift geschützten Bäumen kommt. Ein Regelungserfordernis durch den Bebauungsplan besteht daher nicht.

Des weiteren ist hier auf den positiven Effekt der Dachbegrünung, die als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen und einer leichten, für die Kanalisation entlastenden Wirkung führt (Verminderung von Schmutzfrachten), hinzuweisen (siehe Kap. 4.1.6.1, textliche Festsetzung 6.1). Durch diese Festsetzung kann, bezogen auf das noch im Block C3/2 zulässige Gebäude nach Abzug der zulässigen Dachaufbauten von einer ca. 70%igen Dachbegrünung, dies entspricht effektiv einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> zusätzlich herstellbarer Biotopfläche ohne Bodenanschluss ausgegangen werden. Die Dachbegrünung führt durch erhöhte Verdunstung zu kleinklimatischen Verbesserungen. Im Ergebnis resultiert aus der Verminderung des Oberflächenabflusses eine leichte Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

### 3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Januar 1993 ein beschränkter zweistufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb zum Alexanderplatz ausgelobt.

Aus der Vielzahl der eingereichten Vorschläge wurde der den städtebaulichen Zielen des Landes und in der Umsetzungsfähigkeit von den beteiligten Grundstückseigentümern am besten gerecht werdende Entwurf von Kollhoff/Timmermann ausgewählt. Für das Areal zwischen Rathaus- und Grunerstraße beschloss der Senat 1994, dass für das an dieser Stelle vorgesehene Turmhochhaus, das vermutlich zu erheblicheren Umweltauswirkungen geführt hätte, eine der unmittelbaren Umgebung angemessenere Bebauung zu konzipieren ist. Die städtebaulich favorisierte Entwicklung eines geschlossenen Blockes, orientiert an der Höhe der

nahegelegenen Behrensbauten, wurde durch Rückübertragungsprobleme erschwert und scheiterte letztendlich an der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer, ein solches Projekt umzusetzen.

Um eine Beseitigung des durch die Bauruine des leerstehenden Bürohochhauses und der nur noch geringstem Umfang genutzten früheren Mehrzweckgaststätte Alextreff gekennzeichneten Missstandes zu erreichen, wurden die städtebaulichen Ziele dahingehend formuliert, auf dem Areal zwischen Rathaus- und Grunerstraße zwei eigenständige Bauvorhaben zu entwickeln. Da sich das Ende 1999 für die Baufläche C3/1 eingereichte Vorhaben mit den Zielen des Bebauungsplans übereinstimmte und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügte, konnte die Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 BauGB ohne Prüfung der Planreife erteilt werden. Mit der Inbetriebnahme 2001 wurden nahezu 50% der zu beplanenden Fläche dieses Areals fertig gestellt. Insoweit hat die städtebauliche Entwicklung einen Grad erreicht, der die Entwicklung weiterer Alternativen erübrigt.

### 3.3 Zusätzliche Angaben

#### 3.3.1 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasste verfolgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung insbesondere der vorliegenden Ergebnisse der 5 Fachgutachten zum Bebauungsplan I-B4 (gesamter Planbereich Alexanderplatz), anhand des Berichtes zur Eingriffsbilanzierung (1998) sowie aktualisierter Fachgutachten zum Lärmschutz (2006) und zur Lufthygiene (2005 für Bebauungsplan I-B4b)
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin und Bericht Luftgütemessdaten 2004
- Einzelne Aktualisierung der vorliegenden Bestandsaufnahme der Fachgutachten insbesondere in Bezug auf den Baumbestand und Baumscheiben durch Ortstermin und Bewertung
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort
- Biotopbewertung in Anlehnung an die Auhagenmethode 1993
- Oberflächenabfluss, Infiltration Niederschlagswasser mit rechnergestütztem Abflussmodell ABIMO
- Rechnergestützte Strömungs- und Ausbreitungsmodellierungen (Klima, Luftreinhaltung)
- Rechnergestützte Schallimmissionsberechnungen

Insbesondere liegen folgende, verwendete Gutachten vor:

- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, B-Pläne I-B4a, I-B4ca und I-B4b in Berlin Mitte, Lufthygienisches Gutachten für den B-Plan I-B4b.
- KSZ, Kökritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung zu erwarteten Lärmbelastung im Bereich des geplanten Hotels in der Grunerstraße zum Bebauungsplanverfahren I-B4ba, Berlin Februar 2006.
- Planungsgruppe Cassens und Siewert: Untersuchung umweltrelevanter Belange Bebauungsplan „Alexanderplatz“, zusammenfassender Bericht und Empfehlungen, Berlin, 1997.

#### 3.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Ziel und Gegenstand der Überwachung ist, die Prognose des Umweltberichtes einer Kontrolle zu unterziehen und unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Bebauungsplans frühzeitig zu erkennen.

Mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst. Die Umsetzung der im Rahmen des Baurechtes geregelten Maßnahmen, wie den Ausschluss von luftverunreinigenden Brennstoffen, den passiven Erschütterungsschutz für bahnahe Gebäude sowie Schallschutzmaßnahmen der DIN 4109 obliegen dem Bauherren. Werden nach BaumSchutzVO Bäume auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen gepflanzt, gehen sie in das Anlagevermögen des zuständigen Amtes über. Gesondert zu vereinbarende Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht absehbar bzw. nicht erforderlich. Auf ein systematisches Monitoring kann daher verzichtet werden.

### 3.3.3 Zusammenfassung

Die Gegenüberstellung der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale mit der prognostizierten Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergab keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Unter Berücksichtigung des Zustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weitgehend ausgeglichenen Verhältnis zwischen negativen und positiven Auswirkungen auszugehen.

Für alle naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter ergaben sich keine Verschlechterungen des bisherigen Zustandes. Teilweise, insbesondere beim Ortsbild, überwiegen sogar die positiven Auswirkungen.

Die Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet verbleiben dagegen für die Schadstoffe Benzol, NO<sub>2</sub> und Feinstaub auf hohem Niveau.

Die verkehrsbedingten Lärmbelastungen im Plangebiet verbleiben ebenso auf hohem Niveau.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen der Planung bzw. zwischen den Schutzgütern untereinander sind nicht zu erwarten.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz von Luftverunreinigungen durch Heizungs- oder Feuerungsanlagen durch ein Verwendungsverbot luftverunreinigender Brennstoffe vor.

Den im Plangebiet auftretenden teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte für Kerngebiete kann dagegen durch schalltechnische Anforderungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren entgegengewirkt werden.

Den Eigentümern der Grundstücke wird durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes die Einhaltung von Immissionswerten der DIN 4150 Teil 2 durch die Festsetzung der besonderen baulichen Vorkehrung "Schwingungstechnische Entkopplung" auferlegt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Anderweitige Planungen wurden frühzeitig im Rahmen der städtebaulichen Planung und im städtebaulichen Wettbewerb von 1993 geprüft und verworfen.

## 4. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan I-B4ba trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung setzt er Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest.

Die im Planwerk Innenstadt beabsichtigte Reurbanisierung des öffentlichen Raumes entlang der Grunerstraße soll durch eine alternative Bebauung anstelle des bestehenden 14-geschossigen Bürohochhauses erreicht werden. Der Bebauungsplan sieht für diesen Baublock die Bebaubarkeit durch eine erweiterte Baukörperausweisung vor. Die bereits im Abschnitt des benachbarten Parkhauses (Rathausstraße 5) erfolgte Veränderung des Straßenraumes der Grunerstraße wird hierbei berücksichtigt. Auf der südlichen Seite der Rathausstraße wird der vorhandene Kino-Neubau (Cubix-Kino) durch eine enge Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert.

Entlang des Stadtbahn-Viaduktes wird die künftige Gontardstraße als öffentliche Stichstraße zur Erschließung der Tiefgarageneinfahrt Rathausstraße 3 sowie der Behindertenstellplätze und der Feuerwehraufstellflächen der Rathausstraße 1 (Cubix-Kino) vorgesehen.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan die erforderlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, insbesondere die für die Verkehrsführung erforderlichen Geh- und Radfahrrechte innerhalb der festgesetzten Arkade sowie weitere Festsetzungen für die Gestaltung von Werbeanlagen und zum Immissionsschutz.

Der Bebauungsplan sieht folgende Nutzungen vor:

| Flächenbilanz                                 |                          |             |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Fläche                                        | Fläche in m <sup>2</sup> | Anteil in % |
| Baugebiete (MK)                               | 5.723                    | 59,10       |
| Verkehrsflächen                               | 1.207                    | 12,46       |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung    | 2.036                    | 21,03       |
| planfestgestellte Bahnflächen (nachrichtlich) | 718                      | 7,41        |
| Gesamt                                        | 9.684                    | 100,00      |

#### 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

##### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet ist eine Mischung von Einzelhandel, Kultur, Büros, Dienstleistungen vorgesehen. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der zentralen Funktion des Gebietes setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung Kerngebiet fest. Diese Festsetzung ist zudem auf Grund der Einbindung des Plangebietes in die gesamtstädtische Funktionsstruktur erforderlich.

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 im Kerngebiet werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung nur durch eine Begrenzung des Einzelhandels (s.u.) beschränkt. Diese Einschränkung der Nutzbarkeit der privaten Grundstücke wird durch hohe Nutzungsmaße kompensiert.

##### Einzelhandel

(textliche Festsetzung 1.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO]

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. Die Bestimmung des Einzelhandelsanteils unterliegt gesamtstädtischen Belangen. Auf Grund der Kundenstruktur am Alexanderplatz muss trotz der Funktion als Zentrumsbereichskern innerhalb des Zentrenbereichs Historische Mitte damit gerechnet werden, dass eine übermäßige Flächenentwicklung des Einzelhandels im Plangebiet zu Lasten der Subzentren in den östlichen Stadtbezirken und dem bestehenden Flächenpotential im Zentrumsbereich Mitte gehen würde.

Dies widerspräche den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der polyzentralen Stadtentwicklung und einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Zwecks Wahrung des polyzentralen, gestuften Zentrenkonzeptes sieht der StEP Zentren 2020 hierzu eine entsprechende Vorgabe durch einen jeweiligen verkaufsflächenmäßigen Orientierungsrahmen für den Zentrumsbereich Historische Mitte von 260.000 m<sup>2</sup> (VKF) und hiervon für den Zentrumsbereichskern Alexanderplatz 130.000 m<sup>2</sup> (VKF) zzgl. jeweils einer max. 10%igen Überschreitung vor (siehe Kap. I. 2.4.2 StEP Zentren). Die auf Ebene der sektoralen Stadtentwicklungsplanung hiermit erfolgte Konkretisierung der Ziele der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes ist entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

Bereits im Rahmen der Abwägung für den Gesamtbereich Alexanderplatz (I-B4) wurden die relevanten Aspekte für den Umfang der Einzelhandelsnutzungen erörtert.

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.

Für die Teilbebauungspläne I-B4a Alexanderplatz und I-B4ca Karl-Liebknecht-Straße-Ost wurden daher die Geschosse bestimmt, in denen Einzelhandel zulässig ist, ohne dabei eine bestimmte Größe an Geschossfläche (GF) vorzuschreiben.

Sofern die angebotenen Ebenen ausgenutzt würden, ergäbe sich für den Bebauungsplan I-B4a eine GF für Einzelhandel von ca. 185.000 m<sup>2</sup> und im Bereich des Teilbebauungsplans I-B4ca etwa 20.000 m<sup>2</sup>.

Bei einem angenommenen Umrechnungsfaktor von GF in VKF 1 : 0,6 sind durch diese festgesetzten Bebauungspläne bisher bereits Verkaufsflächen in einer Gesamtgröße von ca. 123.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich zulässig, sodass sich aus den o.g. Orientierungswerten des stadtentwicklungskonzeptionellen Rahmens nur noch geringe Spielräume (ca. 7.000 m<sup>2</sup> VKF) für die planungsrechtliche Ausweisung weiterer Einzelhandelsbetriebe ergeben.

Unter Berücksichtigung des planungsrechtlich vorrangig durch ein Sondergebiet des Bebauungsplanes I-B4d gesicherten Einkaufs- und Freizeitentrums Alexa und dessen künftige Einzelhandelsfunktionen wurden für den Einzelhandel bisher weitere (max.) 60.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche festgesetzt. Bei o.g. Umrechnungsfaktor entspricht dies einer zulässigen VKF von ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Da der Bebauungsplan I-B4d die östlich der Grunerstraße befindlichen Flächen des Bebauungsplanes I-B4a (Flächen E 1/1 und E 1/2) überdeckt, sind jedoch nicht alle Geschossflächen (GF) für den Einzelhandel hinzuzubilanzieren. Insgesamt sind durch die festgesetzten Bebauungspläne am Alexanderplatz bisher rund 226.000 m<sup>2</sup> GF für den Einzelhandel zugelassen worden. Dies entspricht einer VKF von ca. 136.000 m<sup>2</sup> ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes I-B4ba, sodass im gesamträumlichen Zusammenhang des Zentrumsbereichs Alexanderplatz und der hier festgesetzten Bebauungspläne bereits der im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 eingeräumte Toleranzbereich von 10% für weitere Einzelhandelsflächen berührt wird.

Eine Einschränkung der Geschossflächen für den Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplanes I-B4ba ist daher trotz der zentralörtlichen Lage und der Kerngebietsfunktion im gesamträumlichen Zusammenhang zur Sicherung der Zentrenstruktur und der Einzelhandelsverteilung im Stadtgebiet entsprechend den Zielen des Stadtentwicklungsplanes Zentren 2020 erforderlich.

Der aus dem Gesamtzusammenhang resultierende Entwicklungskorridor für den Einzelhandel wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens daher grundsätzlich beibehalten. Für die Blöcke C3/1 und C3/2 werden Einzelhandelsbetriebe daher nur vom 1. bis zum 2. Vollgeschoss zugelassen. Dieses korrespondiert zur Nutzungsverteilung in den angrenzenden Rathauspassagen und entspricht unter Berücksichtigung der nicht nutzbaren Arkadengrundfläche einer Geschossfläche von rund 7.920 m<sup>2</sup> bzw. einer VKF von ca. 4.700 m<sup>2</sup> im Plangebiet. Insgesamt werden damit ca. 141.000 m<sup>2</sup> VKF durch die Bebauungspläne am Zentrum Alexanderplatz ermöglicht. Dies entspricht etwa dem max. Entwicklungsrahmen gemäß den Orientierungswerten des Stadtentwicklungsplanes Zentren 2020.

Trotz der Einschränkung wird im städtebaulichen Zusammenhang aller Bebauungsplanteilgebiete die Möglichkeit für eine annähernde Verdreifachung der

Einzelhandelsflächen am Alexanderplatz gegenüber dem Bestand (ca. 50.000 m<sup>2</sup> lt. StEP Zentren in 2003) geschaffen.

Es wird nicht verkannt, dass 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, schon allein wegen der bisherigen Erweiterungen des Entwicklungsrahmens für Einzelhandel durch die o.g. Teilbebauungspläne, nicht zu befürchten. Einzelhandel kann ausnahmsweise auch oberhalb und unterhalb der genannten Geschosse zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Eine lebendige Mischung wird darüber hinaus durch die keinen Einschränkungen unterliegenden kulturellen Nutzungen wesentlich mitbestimmt.

Hierdurch soll auch die beabsichtigte Belebung und Verbindung der Rathausstraße mit dem Alexanderplatz unterstützt werden.

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

#### 4.1.2 Maß der Nutzung

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO]

Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche für die baulichen Anlagen im Baufeld C3/2 in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird das städtebaulich erforderliche Maß der Nutzung als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. Für das Baufeld C3/1 erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen eine enge, am baulichen Bestand orientierte Baukörperausweisung. Die durch die Planzeichnung konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum Einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum Anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche von § 23 BauNVO fest. Die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl wird nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Insgesamt sind im Plangebiet künftig ca. 42.667 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Die zulässigen Geschossflächen entsprechen dem zur Realisierung der städtebaulichen Ziele erforderlichen Umfang.

| Block  | Baugebiet (m <sup>2</sup> ) | Überbau-bare Fläche (m <sup>2</sup> ) | GRZ (rechnerisch) | Geschoss-fläche (m <sup>2</sup> ) | GFZ (rechnerisch) |
|--------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| C3/1   | 3.188                       | 1.963                                 | 0,90*             | 17.667                            | 5,5               |
| C3/2   | 2.535                       | 2.303                                 | 1,0*              | 25.000                            | 9,9               |
| Gesamt | 5.723                       | 4.266                                 | 0,94*             | 42.667                            | 7,4               |

- \* Die GRZ resultiert aus der annähernd vollständig zulässigen Unterbauung der Grundstücke

Die im Plangebiet zulässige GFZ liegt durchschnittlich bei 7,4. Unterirdische Geschossflächen, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Die tatsächliche Geschossfläche innerhalb des Blocks C3/1 (Kino-Neubau) beträgt nach überschlägiger Ermittlung auf Basis der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) 11.276 m<sup>2</sup>, die GFZ beträgt 3,5. Dieser Wert liegt deutlich unter der planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche von 17.667 m<sup>2</sup>, die sich unter Zugrundelegung

von neun möglichen Vollgeschossen ergäbe. Damit ergibt sich eine planungsrechtlich zulässige GFZ von 5,5, die in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Die zulässige Geschossfläche von 25.000 m<sup>2</sup> bei der Erweiterungsfläche C3/2 berücksichtigt in der Mitte des Neubaus einen großzügigen glas-überdachten Empfangsbereich sowie ein Atrium (Luft Raum) im geplanten Sockelgebäude bis zur Höhe von ca. 31 m. Die erreichbare Dichte variiert zwischen den einzelnen Teilflächen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation und des Grundstückszuschnittes.

Da eine annähernd vollständige Unterbauung der Baugrundstücke zugelassen wird, liegt die GRZ - berechnet für die Teilflächen C3/1 und C3/2 dieses Bebauungsplans bei 0,94 (die „GRZ oberirisch“ liegt bei max. 0,75).

Eine Gliederung des Kerngebietes erfolgt hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsmaßfestsetzungen durch Knotenlinie zwischen den Teilflächen C3/1 und C3/2.

### Baugrenzen

(zeichnerische und textliche Festsetzung 3.3)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO]

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie Gebäudehöhen wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt und das Massenmodell räumlich beschrieben. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien sind hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

Entlang der Straßen bzw. der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt eine Festsetzung der künftigen Blockkanten durch Baugrenzen. Hiermit wird die räumliche Fassung der Straßenräume ermöglicht.

### Festsetzung der Gebäudehöhen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO]

Die Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und den in Kapitel II.2 dargelegten städtebaulichen Zielen. Sie werden durch die Oberkante, bezogen auf Normalhöhennull, mit 67,7 m festgesetzt. Die Blockrandbebauung (Sockelgebäude) im C3 erhalten dadurch grundsätzlich eine Oberkante von bis zu 31 m über Gehweg. Diese Höhe orientiert sich an der Oberkante des Alexanderhauses auf der gegenüber liegenden Seite der Stadtbahn..

Für den Hochhausteil des Blocks C3/2. wird eine OK von 95,7 m über NHN, dies entspricht einer Höhe von ca. 59 m über Gehwegniveau, festgelegt.

Die zulässige Gebäudeoberkante darf ausnahmsweise lediglich durch technische Aufbauten überschritten werden. Mit der Festsetzung der zulässigen Oberkante und den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte notwendige technische Anlagen wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt

Für die Fußgängerbereiche und die Straßenräume wird eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die von den durch die Bebauungspläne I-B4a und I-B4ca festgesetzten Hochhaus-Türmen gut sichtbare Dachlandschaft soll einen optisch ruhigen Eindruck vermitteln und vom Straßenraum aus möglichst nicht sichtbar sein. Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten oberhalb der zulässigen Gebäudeoberkante werden daher auf technisch zwingend erforderliche Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Ansaug- und Abluftrohre eingeschränkt.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen diese Aufbauten in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Die Aufbauten dürfen, mit Ausnahme von Lüftungs- und Klimaanlage die Oberkante nur um maximal 3,5 m überschreiten, Lüftungs- und Klimaanlage dürfen die festgesetzte Oberkante von 67,7 m über NHN nur bis max. 2 m überschreiten, was i.d.R. ausreichend für die Unterbringung derartiger flächenintensiver Anlagen und Aufbauten ist. Die Aufbauten von Aufzugsanlagen, die die festgesetzte Oberkante überschreitenden, dürfen

hierbei je Aufzug nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche haben. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig. Durch die Ausnahmeregelung wird gewährleistet, dass die genannten Anlagen und Aufbauten von der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind.

Zusätzlich werden im Block C3/2 für Gebäude mit einer festgesetzten Oberkante von 67,7 m über NHN innerhalb der festgelegten Fläche (AMNOA) entlang der Grunerstraße Ausnahmen für transparente Überdachungen von der zulässigen Oberkante zugelassen, sofern diese wiederum in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten, die festgesetzte Oberkante um nicht mehr als 2 m und auf einer Fläche von höchstens 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Hierdurch wird es ermöglicht, dass das Atrium des intendierten Hotelvorhabens im Sockelgebäude des Block C 3/2 mit einer Oberkante von bis zu 67,7 m über NHN durch eine (gewölbte) Glasdachkonstruktion eine natürliche Belichtung erhalten kann. Die Ausnahme ermöglicht es, auch bei Ausschöpfung der festgesetzten Gebäudeoberkante weitgehend auf eine gebäudeinnere Spann- oder Tragkonstruktion einer verglasten Überdachung eines Atriums verzichten zu können und schafft somit zusätzliche architektonische Ausgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen.

Weiterhin wird für die Gebäude mit einer festgesetzten Oberkante von bis zu 95,7 m über NHN eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante für technische Dachaufbauten um bis zu 2 m für Satelliten- oder Telekommunikationsanlagen zugelassen. Einerseits soll vermieden werden, dass wesentliche Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante auf Grund der großen Gebäudehöhe von ca. 59 m über Gelände im Stadtbild weithin sichtbar sind. Dennoch wird mit dieser Ausnahmeregelung dem Umstand Rechnung getragen, das moderne Dienstleistungs- und Bürogebäude sowie Hotelanlagen mit ggf. Konferenzprogramm eine eigenständige satellitengestützte Verbindung unterhalten.

Durch die textliche Festsetzung 2.1 werden technische Dachaufbauten somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen sondern weitreichend flexible Ausnahmen für eine moderne technisch Gebäudeausstattung ermöglicht.

#### Einschränkung der Abstandsflächen (zeichnerische Festsetzung)

Entsprechend dem Ziel einer baulichen Verdichtung wurde bereits mit der Entscheidung zum städtebaulichen Wettbewerb und dem darauf basierenden Senatsbeschluss die Einschränkung der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin vorausgesetzt. Mit Ausnahme der zur Grunerstraße und zur Rathausstraße orientierten Gebäudekanten werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bewusst die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstände von Gebäuden im Kerngebiet unterschritten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandsflächenregelungen in der BauOBl. In § 6 Abs. 5 BauOBl. sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Soweit sich durch die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe andere ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl. damit sein Bewenden.

Einschränkungen des Regelabstandes von 0,4 H ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwischen den Baufeldern C3/1 (Kinogebäude) und C3/2 sowie zwischen dem Baufeld C3/2 und dem bestehenden Parkhaus bzw. gewerblich genutzten zweigeschossigen Bauteil der Rathausstraße 5. Hier liegen die Regelabstandsflächen des Sockelgebäudes (OK 67,7 m über NHN) im öffentlichen Fußgängerbereich.

Hinsichtlich der zulässigen höheren Gebäudeteile innerhalb des Blocks C3/2 mit einer Höhe von 95,7 m über NHN (dies entspricht ca. 58,5-59 m über Gehweg) liegen die „Regelabstandsflächen“ teilweise auf dem Grundstück Rathausstraße 5. Die im öffentlichen Fußgängerbereich liegende

Abstandsfläche beträgt ca. 18,5 m. Dies entspricht ca. 0,3 H. Nachbarschützende Belange werden hierbei insofern berührt, als dass die „Regelabstandsflächen“ mit einer Tiefe von ca. 5 m auf die Gebäude des Grundstücks Rathausstraße 5 fallen. Die auf dem Grundstück Rathausstraße 5 liegenden Abstandsflächen tangieren nicht die Eignung von Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, da diese das an den Geltungsbereich angrenzende, bestehende Parkhaus sowie den zweigeschossigen Baukörper der Rathausstraße 5, für den die Nutzungsart Kerngebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO gilt, betreffen. Die aus dem reduzierten Gebäudeabstand und der Gebäudeerhöhung resultierende Verschattung wird als zumutbar erachtet. Die Abstandsflächensituation gegenüber dem Grundstück Rathausstraße 5 verändert sich hierbei leicht zu Lasten dieses Grundstückes und ist nach Ansicht des Plangebers angesichts der bestehenden Situation hinnehmbar. Städtebauliche Missstände oder ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht ausgelöst, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelabstandsflächen nur auf einer Frontlänge bzw. Gebäudekörperbreite von 18,3 m entlang dem Grundstück Rathausstraße 5 unterschritten werden und besonders schützenswürdige Einrichtungen wie Wohnungen hiervon nicht beeinträchtigt werden. Der zulässige Baukörper rückt gegenüber der abzubrechenden Gebäudefront des Hochhauses Rathausstraße 3 durch die um ca. 1,9 m nach Norden zurückgenommene Baugrenze vom Gebäude Rathausstraße 7 und den dort vorhandenen Wohnungen ab, sodass von keiner wesentlichen Änderung der Belichtungs- und Belüftungssituation der besonders schutzwürdigen Wohnnutzung ausgegangen wird.

Die Auswirkungen auf die Belüftungs- und Lärmsituation, insbesondere die zu erwartende leichte Verminderung des Schallpegels am Gebäude Rathausstraße 7 sind im Umweltbericht (Schutzgut Mensch - Lärm) dargelegt.

Da in den angrenzenden Bestandsgebäuden – außerhalb des Geltungsbereiches – die Nutzungsart einem Kerngebiet entspricht und demzufolge keine besonders schützenswürdige Nutzungen zulässig sind und die natürliche Belichtung und Belüftung der im Block C3/2 zum Kino orientierten Räume bei einem Gebäudeabstand von rund 17 m hinreichend gegeben ist, können die teilweise vorgenommenen Einschränkungen der Regelabstandsflächen hingenommen werden. Dies gilt auch für die Einschränkungen des Regelabstandes durch das bereits bestehende, nach § 34 BauGB genehmigte Kino zur gegenüberliegenden fensterlosen Außenwand des Wohngebäudes Rathausstraße 7. Die Abstandsflächen vor den auf das Stadtbahnviadukt ausgerichteten Fassaden liegen im Kerngebiet bzw. auf den Baugrundstücken oder innerhalb der künftigen Gontardstraße. Bahnflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Regelabstandsflächen werden hier sowie an der Rathausstraße und an der Grunerstraße eingehalten.

#### Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen

(textliche Festsetzung 2.2)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 3 BauNVO]

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 Staffelgeschossen, die weniger als  $\frac{2}{3}$  der Geschossfläche des unmittelbar darunter liegenden Vollgeschosses haben, handeln. Dadurch können Nutzflächen entstehen, die sich wie ein erhöhtes Nutzungsmaß (z. B. in Bezug auf das Verkehrsaufkommen) auswirken. Da die zulässige Dichte bereits über den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt, sind diese Aufenthaltsräume auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen, um eine noch weitergehende Verdichtung zu vermeiden.

#### Unterirdische Bebaubarkeit der Grundstücke

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO]

Die Baugrundstücke im Kerngebiet sind mit Ausnahme der planfestgestellten Anlagen und der Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastete werden, zur effektiven Nutzung der Anlagen, z.B. durch Lager-, Müll-, Küchen- oder Technikräume, vollständig unterbaubar. Das Erfordernis dieser Regelung begründet sich aber insbesondere durch den Ausschluss der oberirdischen Stellplätze.

Insbesondere planfestgestellte Anlagen wie der Tunnel der U-Bahn unter dem Block C3/2 sind zu beachten und bei der Gründung von Bauwerken in Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmensträger zu berücksichtigen.

Die vollständige Unterbaubarkeit zieht eine fast vollständige Versiegelung nach sich. Die ermöglichte zulässige Grundfläche kommt damit der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO nahe.

### Überschreitung der Nutzungsmaße nach § 17 BauNVO

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

Die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes sowie die historische Funktion des Alexanderplatzes als wichtiger Einzelhandelsstandort erfordern auch für die angrenzenden Bereiche eine verdichtete Kerngebietsnutzung. Die Zielsetzung, hier einen Dienstleistungsstandort mit zentralen Funktionen entstehen zu lassen, setzt gleichfalls eine hohe bauliche Dichte voraus und entspricht den Intentionen des Flächennutzungsplans.

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 städtischen Lebens 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 erfordert zugleich eine hinreichende wirtschaftliche Ausnutzung der 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 entgegen gewirkt werden.

Die Gegebenheiten des Untergrundes – insbesondere die notwendige Berücksichtigung der vorhandenen unterirdischen Bauwerke – stellen besondere Anforderungen an die technische Ausgestaltung von Hochbauten. Das betrifft insbesondere das Baufeld C3/2, so dass sich auch daher das hohe Nutzungsmaß begründet.

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

Die mit einer hohen baulichen Verdichtung normalerweise einhergehenden negativen Effekte des Verkehrs treten im Plangebiet voraussichtlich nicht auf, 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 drei U-Bahn-Linien, zahlreichen S-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien sowie der Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn machen den Alexanderplatz zusammen mit der geplanten weiteren U-Bahn- und Straßenbahn-Linien zu einem der innerstädtischen Standorte mit einer sehr hohen verkehrlichen Lagegunst, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können.

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.

Zusätzliche negative ökologische Auswirkungen wird die Verdichtung nicht zur Folge haben, da die mit dem hohen Nutzungsmaß i.d.R. einhergehende zusätzliche Bodenversiegelung im Bestand bereits nahezu vollständig durch Gebäudeteile und Gehweg- bzw. Fahrbahnbeläge vorliegt.

Durch die Festsetzungen von rund 900 m<sup>2</sup> Dachbegrünung (textliche Festsetzung 6.1) können die negativen Auswirkungen einer mit dem hohen Nutzungsmaß i.d.R. korrespondierenden hohen Bodenversiegelung teilweise ausgeglichen werden. Es werden hierdurch Flächen für Verdunstungs- und Regenrückhaltefunktionen vorgesehen.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der nahezu 100%igen Unterbauung bzw. Versiegelung durch die notwendigen Erschließungsflächen bietet das Plangebiet keine anderen Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO. Jedoch wirken sich die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gelegenen unversiegelten Grünanlagen des Marienviertels rund um den Fernsehturm und an der Spree angrenzend an das Nikolaiviertel ausgleichend aus. Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

#### 4.1.3 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung liegt und bei der Planung zudem die Zielstellungen des Energiekonzeptes Berlin zu beachten waren, wurde eine separate Untersuchung zur zukünftigen Energieversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Im Ergebnis wurde eine Vollversorgung mit Wärme und Strom aus dem Vattenfall-Versorgungsnetz für Strom und Fernwärme sowie eine dezentrale Kälteversorgung aus fernwärmebetriebenen Absorptionskältemaschinen empfohlen. Bei dieser Lösung sind im Plangebiet keine Standorte für Wärmeerzeugungsanlagen notwendig und es fallen keine lokalen Emissionen an.

Nach Aussage der zuständigen Versorgungsunternehmen sind die bestehenden technischen Anlagen und Netzkapazitäten für die durch den Bebauungsplan I-B4ba ermöglichte Bebauung grundsätzlich ausreichend. Im 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 innerhalb des Geltungsbereichs kein Erfordernis.

Die innerhalb der künftigen Baugebiete vorhandene Leitungen werden, mit Ausnahme des vorhandenen Mischwasserkanals DN 500, planungsrechtlich nicht gesichert, da der Plangeber – konform den Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 17. März 2005 – davon ausgeht, 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.

Die Umverlegung von Leitungen wird in der Regel im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen oder der Erneuerung alter Leitungen stattfinden. Die zukünftigen Straßenräume und Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Leitungen aufzunehmen.

#### 4.1.4 Verkehrserschließung

Die Festsetzungen zur Verkehrserschließung berücksichtigen die verkehrlichen Vorgaben für den Zentralen Bereich Berlins (Senatsbeschluss vom 18. Dezember 1991) sowie des Stadtentwicklungsplans Verkehr (StEP). Verkehrspolitisches Ziel des Landes Berlin ist die weitgehende Freihaltung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr. Dieser soll über einen Ring,

den so genannten „Kleinen Hundekopf“, geführt werden. Aufgrund der Szenarien des StEP Verkehr ist davon auszugehen, dass die Belastung im Straßennetz (MIV) aufgrund der beabsichtigt und teilweise realisierten Verkehrsablenkungsmaßnahmen abnimmt, während der ÖPNV sowie der Radverkehr einen deutlich Zuwachs verzeichnen wird. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich:

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

Für die Erreichbarkeit des Alexanderplatzes sind alle öffentlichen Verkehrsmittel von großer Bedeutung. Dieses wurde entsprechend im Verkehrskonzept für das Planungsgebiet berücksichtigt.

#### 4.1.4.1 Straßenverkehrsflächen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.1 und 4.3)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Im Plangebiet wird die verlängerte Gontardstraße zwischen Grunerstraße und Tiefgarageneinfahrt Rathausstraße 3 (bis Grenze Flurstück 224) sowie Teile der Grunerstraße, insbesondere unter der Stadtbahnbrücke und im Bereich der Gehwegüberfahrt zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Feuerwehrezufahrt zum Cubix-Kino und der zwischen Bahnviadukt und Gebäude bestehenden Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der ehemals beabsichtigte Bau der Gontardstraße zwischen Rathausstraße und Grunerstraße (Teile des Flurstücks 224) ist mit dem gegenwärtigen Verzicht auf den Umbau der Rathausstraße zu einer öffentlichen Straße nicht mehr erforderlich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zwischen den Punkten D und E der Geltungsbereichsgrenze wird der vorhandene Gehwegbereich der Grunerstraße überplant.

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten D und E der Grunerstraße durch textliche Festsetzung 4.3 erfolgt eine Änderung der Bundesstraße 1. Der bisherige Gehwegbereich der Bundesstraße 1 sowie Teile der vorhandenen Stellplatzanlage vor der Rathausstraße 3 werden in das Baufeld C3/2 einbezogen. Die Änderung ist unwesentlich im Sinne des § 17 Abs. 2 FStrG, da der Fußgänger- und Radverkehr durch die Belastung einer Fläche für die Allgemeinheit innerhalb der Arkade im Block C3/2 gesichert und durch den Bebauungsplan kein Eingriff in die vorhandenen Richtungsfahrbahnen vorbereitet wird. Da für den bisherigen Gehwegbereich künftig der öffentlich-rechtliche Status im Sinne des FStrG entfällt, bedarf es einer Einziehung der Flächen nach § 2 FStrG durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Einziehung des betreffenden Gehwegbereichs als Bestandteil der Bundesfernstraße zu gegebener Zeit und unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- Dauerhafte Sicherung des Bereichs unter den Arkaden zur Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Unternehmensträger der erforderlichen Leitungen durch öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit und Absicherung der Nutzungsrechte und -möglichkeiten durch Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch

- Übertragung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Gehweg und den Radweg unter den Arkaden auf den zukünftigen Eigentümer der Fläche durch Vertrag. Die von der obersten Landesstraßenbaubehörde hierbei als Voraussetzung der Einziehung geforderte Sicherung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 17. März 2005 die Herausnahme aller Leitungen, die nicht ausschließlich für den Betrieb des Hotels bzw. die Ver- und Entsorgung des Vorhabens im Baufeld C 3/2 erforderlich sind, vereinbart wurde. Auch wurde die vollständige Kostenübernahme durch die Investoren hierzu geregelt (§§ 3, 6). Somit werden die durchführenden Leitungen oder Hauptversorgungsleitungen der zuständigen Unternehmensträger gemäß der Raumverteilungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (RKA Stand 23.11.2004) in die künftige Grunerstraße verlegt.

#### 4.1.4.2 Ein- und Ausfahrten (zeichnerische Festsetzung) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB]

Die Gontardstraße zwischen Rathaus- und Grunerstraße übernimmt wie bisher die Hapterschließung für den Block C3/1 (Cubix-Kino). Die (nicht im Geltungsbereich liegende) Rathausstraße sowie der Fußgängerbereich bleiben weiterhin dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Ein- und Ausfahrten des angrenzenden Blockes C3/1 werden hier daher durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Der Block C3/1 soll von der Grunerstraße aus nur über die künftig verlängerte Gontardstraße angefahren werden können. Darüber hinaus befindet sich hier bereits die Zufahrt zum Untergeschoss der angrenzenden Rathauspassagen. Ausnahmen bilden Feuerwehrfahrzeuge und ggf. Behindertenfahrzeuge zum Block C3/1, die ggf. den Fußgängerbereich überfahren können.

Eine direkte Zufahrt zum Block C3/2 erfolgt aus Fahrtrichtung Alexanderplatz von der Grunerstraße über die bisherige Gehwegüberfahrt (künftige Gontardstraße) zur geplanten Hotelvorfahrt innerhalb der Arkade, die allerdings nicht gesondert Gegenstand der Festsetzung ist. Die Ausfahrt in die Grunerstraße in Fahrtrichtung Judenstraße erfolgt vor dem Parkhaus Rathausstraße 5 über die Straßenverkehrsfläche zwischen Fußgängerbereich und den Richtungsfahrbahnen der Grunerstraße. Weitere direkte Zufahrten zum Block C3/2 sind daher aus verkehrlicher Sicht nicht abwickelbar und zur Baublockerschließung nicht erforderlich. Zwischen den Stützpfeilern der Arkade an der Grunerstraße werden Ein- und Ausfahrten daher durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

#### 4.1.4.3 Stellplätze Festsetzung der Höchstzahl der Stellplätze (textliche Festsetzung 4.2) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO]

Einem hohen Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet sowie einer nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im angrenzenden Straßennetz soll entgegengewirkt werden. Angesichts der derzeitigen erheblichen Belastung des Straßennetzes, die sich insbesondere in der vorhandenen, erheblichen Lärm- und Luftschadstoffbelastung in der Grunerstraße widerspiegelt (siehe Umweltbericht), muss das zusätzliche durch Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrsaufkommen auf Grund der Neubebauung begrenzt werden.

Auch ist der künftige Ziel- und Quellverkehr im Gesamtgebiet Alexanderplatz voraussichtlich nur dann abwickelbar, wenn die Nutzungsintensität und die Nutzungsverteilung nicht zu Gunsten einer stärkeren Verkehrsnachfrage im Bereich des motorisierten Individualverkehrs verändert wird.

Andererseits ist auch angesichts der zunächst zu erwartenden Nutzungsschwerpunkte (Hotel und Kino) und der sehr guten ÖPNV-Erschließung kein zwingend erhöhter Stellplatzbedarf im Geltungsbereich erkennbar, der einer Einschränkung von Stellplätzen grundsätzlich entgegensteht.

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 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 begrenzen.

Diese Zielsetzung dient auch dem allgemeinen Ziel des Stadtentwicklungsplans Verkehr (StEP), den Innenstadtbereich von dem Teil des Kfz-Verkehrs zu entlasten, der auf den ÖPNV verlagert werden kann.

Für sämtliche Nutzungen im Kerngebiet ist daher grundsätzlich eine Obergrenze von 1 Stellplatz je 210 m<sup>2</sup> Geschossfläche einzuhalten.

Eine weitergehende Differenzierung der Obergrenzen nach einzelnen Nutzungsarten, wie sie im Rahmen einer Verkehrsstudie zum Gesamtgebiet Alexanderplatz vorgeschlagen wurde, wird nicht als Festsetzung übernommen, da auch keine entsprechend differenzierte Festsetzung zur Art der Nutzung erfolgt.

Es wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens I-B4 auch die Größe der Baugrundstücke als Bezugsgröße für die Einschränkung der Zahl der Stellplätze geprüft. Da dieses jedoch aufgrund der stark differierenden Wohnanteile zu einer unangemessenen Verteilung der Stellplätze im Gesamtgebiet Alexanderplatz führen würde, wurde dieser Ansatz bereits frühzeitig verworfen. Diese Feststellung ist auch weiterhin zutreffend, sodass hiervon abgesehen wird.

#### Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen

(textliche Festsetzung Nr. 4.2)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 4 BauNVO]

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Stellplätze oder weiterer Parkhäuser sollen angesichts der geplanten hohen baulichen Verdichtung gemindert werden. In der Regel sollen ggf. zu realisierende Stellplätze daher in Tiefgaragen untergebracht werden. Ein Stellplatznachweis ist mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich. Für diese sind Stellplätze in ausreichender Zahl anzubieten (§ 50 BauOBl). Eine Notwendigkeit der Bereitstellung oberirdischer Stellplätze kann sich, sofern diese nicht in Tiefgaragen oder auf öffentlichen Flächen untergebracht werden sollen, somit lediglich in geringem Umfang für öffentlich zugängliche Gebäude, z.B. für das Kino, das geplante Hotel, Banken oder ähnliche Einrichtungen ergeben. Bezüglich des im Geltungsbereich befindlichen Kinos ist eine Sicherung von oberirdischen Stellplätzen nicht mehr erforderlich, da diese bereits bestehen (Bestandsschutz). Für das Hotelvorhaben werden bei ca. 421 (Doppel-)Zimmern voraussichtlich ca. 9 Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl benötigt, sodass ein Nachweis auf oberirdischen Flächen des Baufeldes C 3/2 nicht erforderlich ist.

#### Tiefgarage

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO]

(zeichnerische Festsetzung)

Der Erhalt der vorhandenen Rampe und der funktionell zugehörigen unterirdischen Stellplatzzufahrt der Rathauspassagen wird innerhalb der Teilfläche C3/1 durch die Festsetzung als Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Unterhalb der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich und oberhalb des vorhandenen planfestgestellten U-Bahntunnels ist eine Sicherung des Bestandes durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### 4.1.4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.1) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Räume außerhalb der Straßenverkehrsflächen orientieren sich an der vorhandenen Situation unter Berücksichtigung der neu entstehenden städtebaulichen Räume. Die bereits erfolgte Neugestaltung der Rathausstraße, die den Geltungsbereich tangiert, übernimmt nunmehr die Führung des überörtlichen Radverkehrs in zwei Richtungen (Hauptvelorouten). Ebenso wurden Geh- und Aufenthaltsbereiche für die Fußgänger bereits unter Herstellung von zwei Baumreihen umgestaltet.

Zwischen den Blöcken C3/1, C3/2 und den Rathauspassagen entsteht durch die Neubebauung ein abgeschlossener Platz, der durch die Festsetzung als Fußgängerbereich den Anschluss zur Rathausstraße herstellt. Die Erschließung der Gebäude im Plangebiet sowie der vorhandenen Tiefgaragenanlage der Rathauspassagen erfolgt über die Grunerstraße und die künftige Gontardstraße.

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung als Fußgängerbereich legt die zukünftige Funktion der Flächen fest. Die konkrete Ausgestaltung liegt in der Hand des Landes Berlin. Die Befahrbarkeit kann über gesonderte Genehmigungen durch den Bezirk Mitte zugelassen werden. Die notwendige Belieferung der Postfiliale Rathausstraße ist bereits durch eine Sonderbefahrerlaubnis gesichert.

#### 4.1.4.5 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist mit dem Bahnhof Alexanderplatz hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Hier verkehren verschiedene Regionalbahn-Linien, vier S-Bahn-Linien, drei U-Bahn-Linien, verschiedene Buslinien sowie seit 1998 auch wieder mehreren Straßenbahnlinien. Auf Grund der künftigen Zunahme der ÖPNV-Nachfrage kommt insbesondere dem schienengebundenen öffentlichen Verkehr bei der Erreichbarkeit des Plangebietes eine zentrale Rolle zu, da nur dieses Verkehrsmittel eine ausreichende Beförderungskapazität aufweist. Über die folgenden öffentlichen Verkehrsmittel soll das Plangebiet künftig zusätzlich erschlossen werden.

##### U-Bahn

Zur Steigerung der Attraktivität des Öffentlichen Personennahverkehrs sollen neben den bestehenden U-Bahn-Linien U2, U5 und U8 mittelfristig durch die Verlängerung der U5 nach Westen die Erschließung des Plangebietes verbessert und eine Verbindung zum Berlin Hauptbahnhof hergestellt werden.

Langfristig soll die U3 Weißensee, die City-Ost und die City-West miteinander verbinden.

Der Ausbau dieser Strecken hat keine oberirdischen Auswirkungen im Plangebiet.

##### Straßenbahn

In der im März 2006 begonnen Ausbaustufe ist eine weitere Straßenbahn-Trasse im Zuge Prenzlauer Tor - Karl-Liebknecht-Straße - Dircksenstraße vorgesehen. Im Endausbau kann auch die Straßenbahn aus Pankow-Heinersdorf über den Alexanderplatz in Richtung Potsdamer/Leipziger Platz führen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Trasse erfolgte bisher bis Dircksenstraße über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren. Da sich die längerfristig vorgesehene Trassenverlängerung zwischen Dircksenstraße und Kulturforum im öffentlichen Straßenland der Rathausstraße befindet, sind im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 4.1.5 Geh- und Radfahrrecht und Arkade innerhalb der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung C3/2

(textliche Festsetzungen 7.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 3 BauGB]

Aus städtebaulichen Gründen soll die Baugrenze des Blockes C3/2 bis auf den u.a. verkehrstechnisch bedingten Abstand an die künftige Straßenbegrenzungslinie heranreichen. Da jedoch gleichzeitig aufgrund des abgestimmten Verkehrskonzeptes der Gehweg und die Radverkehrsführung beibehalten werden muss, ist eine Arkadierung des künftigen Gebäudes und die Belastung der Fläche mit einem Geh-, Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Das „Gehrecht“ wird voraussichtlich nur für knapp die Hälfte der Arkadierung in Anspruch genommen, um ergänzend eine Vorfahrt für die Gäste des geplanten Hotels entlang der Grunerstraße sowie die Radverkehrsführung zu ermöglichen, so dass sowohl die öffentlichen wie auch die privaten belange hinreichend berücksichtigt werden. Innerhalb der 9,8 m breiten Arkade (Außenmaß) ist ein 4,0 m breiter öffentlicher Gehweg vorgesehen. Innerhalb der verbleibenden 5,8 m sind die Hotelvorfahrt für Busse und Taxen einschließlich Radwegführung sowie die Gebäudestützen beabsichtigt.

Die Einfahrt der Vorfahrt erfolgt aus Richtung Alexanderplatz von der Grunerstraße aus und quert die künftige Gontardstraße, die Ausfahrt erfolgt zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich und der Grunerstraße.

Die begrenzte Grundstücksfläche, die in Verbindung mit der U-Bahnlinie 2, und der damit faktisch stark eingeschränkten Unterbaumöglichkeit, keine ausgedehnten Nebenflächen unter Terrain ermöglichen, erfordern die maximale Ausnutzung der oberirdischen Geschossfläche.

Die lichte Höhe von mindestens 7 m ist erforderlich, um eine der Situation entsprechende Ausbildung der Arkade und angemessene Proportionen zu sichern. Aufgrund der großen Höhe und Tiefe der Arkade werden die nutzbaren Flächen im 2. Vollgeschoss eingeschränkt. Auch müssen aufgrund des U-Bahntunnels Stützlasten des künftigen Gebäudes auf die Außenwände (Arkade) abgetragen werden. Um eine Führung derartiger Stützkonstruktionen, Treppenhäuser und Rettungswege innerhalb des oberen Luftraumes der Arkade zu ermöglichen, wird ein eingeschränktes Hereinragen derartiger Konstruktionen in die Arkade zugelassen. Entsprechend wird eine Reduzierung der Arkadenhöhe um max. 2,5 m auf max. 13 % der Arkadengrundfläche ausnahmsweise zugelassen. Der Anteil orientiert sich an der im Architekturentwurf von Schneider+Schuhmacher benötigten Fläche. Aus funktionellen Gründen darf die Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet wird nicht wesentlich durch Stützpfeiler eingeschränkt werden, um den reibungslosen Fußgänger- und Radverkehr zu gewährleisten. Gleiches gilt für die beabsichtigte Hotelvorfahrt, die auch eine Vorbeifahrt von Kraftfahrzeugen und Rädern an haltenden Kraftfahrzeugen (auch Omnibussen) ermöglichen soll. Die Fläche innerhalb der Arkade darf daher mit höchstens 5 % der Grundfläche durch Stützpfeiler eingeschränkt werden, um die Nutzung durch die Verkehrsteilnehmer nicht zu beeinträchtigen. Zugleich wird hierdurch auch stadtgestalterischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprochen, da durch die Einschränkung der Stützpfeiler die städtebaulich gewünschte Transparenz zur Belichtung und Durchlüftung der Arkade gewahrt wird. Durch diese Festsetzung bleibt die konkrete Lage und Position statisch erforderlicher Stützen noch variabel, sodass auch die im Entwurf des intendierten Hotelvorhabens vorgesehene diagonale Stützenstellung zugelassen werden kann.

Eine konkrete Einteilung der Flächen für eine private und öffentliche Nutzung war nicht möglich. Daher ist aus verkehrstechnischen Gründen die Festsetzung einer lichten Weite von 9 m erforderlich.

Das o.g. Maß der Arkade von 9,8 m entspricht dem Außenmaß und nicht der lichten Weite. Insofern ergibt sich kein Widerspruch zwischen den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und der textlichen Regelung einer lichten Weite von 9 m. Die Differenz ergibt sich aus einer 0,8 m breiten Fläche, die für Lasten tragende Stützpfeiler im Bereich der Südfassade des (Block C 3/2) verwendet werden soll. Die sich daraus ergebende Einschränkung des Eigentümers ist in der Abwägung berücksichtigt worden. Gleichwohl war auch einzubeziehen, dass auch die erforderliche Erschließung für das Grundstück berücksichtigt wurde.

#### 4.1.6 Grünfestsetzungen

##### 4.1.6.1 Begrünung von Dachflächen

(textliche Festsetzung 6.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO]

Gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 sind im Kerngebiet die Dachflächen baulicher Anlagen für die eine Oberkante von 67,7 m ü. NHN festgesetzt ist mit einer Neigung unter 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind lediglich Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, d.h. auch zur Belichtung verglaste Dachflächen oder -fenster, da diese bei extensiver Begrünung nicht zweckentsprechend genutzt werden können. Die Flächen für Terrassen und technische Einrichtungen dürfen allerdings nicht mehr als 30 % der Dachfläche ausmachen, um die Wirksamkeit der Begrünung als Biotopfläche zu garantieren.

Die Flächen gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 werden bei der Berechnung des Anteils von 30 % nicht berücksichtigt. Für Aufzugsanlagen, die auch größere zusammenhängende Flächen umfassen können, ist eine extensive Begrünung gleichfalls sinnvoll. Lokalklimatisch sind positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung) zu erwarten, die die großflächige Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird die Verdunstung begünstigt und Niederschlagswasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben, sodass hierdurch auch eine gewisse Entlastung in Bezug auf mögliche Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation erfolgt. Eine extensive Begrünung oberhalb der o.g. Höhe - dies entspricht ca. 31,0m über Gehweg, wird auf Grund der zu erwartenden geringen Effekte nicht festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt insbesondere hinsichtlich eines erforderlichen Ausgleichs der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, da durch die o.g. Regenrückhalte-, Verdunstungs- und Staubbindungsfunktion negative Effekte einer hohen Bodenversiegelung in Folge einer hohen baulichen Dichte entgegengewirkt werden können. Auch wird einer Überwärmung des Innenstadtbereichs durch die zusätzlichen Baumassen entgegengewirkt und Lebensraum für einzelne Tierarten geschaffen.

#### 4.1.7 Weitere Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen

##### 4.1.7.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

(textliche Festsetzung 5.3)

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

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Unvermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und die Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgen. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse,

die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt.

#### 4.1.7.2 Erschütterungsschutz (textliche Festsetzung 5.1) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von planfestgestellten Bahnanlagen tangiert bzw. unterquert. Um eine Bebauung beziehungsweise Wiederbebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, welche die von den bestehenden Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall eindämmen. Die textliche Festsetzung 5.1 dient daher dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall.

Bezüglich der Begründung und Notwendigkeit der Maßnahmen im Einzelnen wird auf den Umweltbericht in II. 3.2.2.1 verwiesen.

#### 4.1.8 Gestaltungsfestsetzungen (textliche Festsetzung 8) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB]

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 werden Werbeanlagen an äußeren Gebäudeteilen aus gestalterischen Gründen in ihrer Fläche beschränkt. Grundsätzlich soll vermieden werden, dass weithin sichtbare, städtebaulich und architektonisch ansprechend gestaltete Fassaden mit aufwändigen Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklamen, beeinträchtigt werden und hierdurch auch eine Störung des Ortsbildes eintreten kann.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die prägende Wirkung von Werbeanlagen an weniger hohen Gebäudeteilen deutlich geringer ist und keine Fernwirkungen, insbesondere in Richtung Alexanderplatz, entfalten bzw. weithin sichtbar sind. Daher erfolgt keine Beschränkung von Werbeanlagen, die sich innerhalb der „Regelhöhe“ von ca. 30-31 m gemäß städtebaulichem Konzept für den Gesamtbereich Alexanderplatz bewegen. An den darüber hinausgehenden Gebäudeteilen, d.h. über 67,7 m über NHN werden Werbeanlagen nur an fensterlosen Außenwänden gestattet, wenn diese nicht mehr als ein Viertel dieser Fassaden einnehmen. Die Anbringung von Werbeanlagen an fensterlosen Außenwänden stellt eine weit geringere Gefahr einer ortsbildstörenden Wirkung bzw. Störung des Fassadenbildes dar, da fensterlose Außenwände i.d.R. bereits eine eingeschränkte Gestaltungsqualität an sich aufweisen. Dies trifft auch nur dann zu, wenn die Werbeanlage an sich nicht bereits aufgrund Ihrer Dimension eine negative ortsbildprägende Wirkung entfaltet oder das Gebäudeteil in seiner Gestaltung negativ beeinflusst. Entsprechend erfolgt hier eine flächenmäßige Beschränkung der Größe der Außenwerbefläche auf 25% der Fassadenfläche in Höhen über 67,7 m über NHN.

Durch die Einschränkung von Werbeanlagen in der o.g. Form bleiben diese dennoch in ausreichendem Umfang, sowohl für Eigen- als auch für Fremdwerbzwecke, möglich.

#### 4.1.9 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht in der Teilfläche C3/2 des Kerngebietes  
(textliche Festsetzungen 7.2)  
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21, BauGB]

Für den innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebietes C3/1 zwischen dem vorhandenen Kino und der Tiefgaragenzufahrt verlaufenden Mischwasserkanal (siehe Kap.

II.2.3.4) ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Abwasserentsorgung erforderlich, da bisher kein diesbezügliches Leitungsrecht besteht oder gesichert wurde. Das Leitungsrecht wird in einer Breite von 6,1 m entsprechend der vom Leitungsträger geforderten Breite für die ordnungsgemäße Wartung und ggf. Ersatz der Leitung einschließlich der erforderlichen Arbeitsgrube gesichert. Die erforderliche Bebaubarkeit des Grundstücks wurde unter Einbeziehung des Bestandes berücksichtigt.

SenStadtUm

## **4.2 Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.2.1 Denkmale**

Die in der Denkmalliste von Berlin eingetragenen Einzeldenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchGBIn werden nachrichtlich übernommen. Der im Kapitel II.3.1.7 benannte Denkmalbereich im Sinne einer Gesamtanlage "U-Bahnhof Alexanderplatz" wird in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet, um die Lesbarkeit der Plandarstellung zu gewährleisten. Ein U-Bahnausgang befindet sich unmittelbar vor dem nordwestlichen Rand des Plangebietes in der Rathausstraße vor dem Cubix-Kino außerhalb des Geltungsbereiches.

### **4.2.2 Planfestgestellte Anlagen**

Bauliche Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes oberhalb, innerhalb oder unterhalb der planfestgestellten Anlagen sind nur zulässig, wenn diese der Planfeststellung nicht entgegenstehen.

Nachrichtlich übernommen werden die vorhandenen planfestgestellten Anlagen der Fernbahn (am Rande des Stadtbahnviaduktes) auf dem Flurstück 223 und der U-Bahn einschließlich des bestehenden Notausstieges der U-Bahnlinie 2. Die Zugänglichkeit dieses in der Planzeichnung innerhalb des Fußgängerbereiches dargestellten Notausgangs darf in keiner Weise eingeschränkt werden. Gegebenenfalls vorhandene Stützmauern seitlich der U-Bahn-Tunnel wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt. Die Möglichkeit einer Beseitigung dieser in Teilbereichen voraussichtlich vorhandenen Mauern ohne Beeinträchtigung der Anlagen der U-Bahn kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Zustimmung des Betreibers der U-Bahn und der technischen Aufsichtsbehörde zur Art und Weise der Berücksichtigung der Anlagen erforderlich. Die bei der Realisierung von Hochbauvorhaben über U-Bahn-Tunneln und in ihrer Nähe entstehenden Kosten müssen die Bauherren tragen.

### **4.2.3 Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach §§ 12ff. des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2005 (BGBl I S. 1818), sowie im Bauschutzbereich der Flugnavigationsanlage Radar Tegel gemäß § 18a LuftVG. Für alle baulichen Vorhaben gelten die hieraus resultierenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes. Bauliche Anlagen, die eine Höhe von ca. 90 m über Gehweg überschreiten, dies entspricht ca. 127 m über NHN, 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. Allerdings lässt der Bebauungsplan keine entsprechenden Gebäudehöhen zu.

Da die zulässigen baulichen Anlagen die zulässige Bebauung der näheren Umgebung nicht wesentlich überragen und die zulässige Gebäudehöhe unter 60 m über Gehweg liegt, war die Beteiligung des Bundesministeriums der Verteidigung – Wehrbereichsverwaltung Ost – nicht erforderlich.

## **4.3 Hinweise**

### **4.3.1 Archäologische Untersuchungen**

Nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind Bauarbeiten bei Entdeckung eines Bodendenkmals sofort einzustellen. Die Entdeckung ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans muss im gesamten

Plangebiet mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Dieser Bereich wurde vom Landesdenkmalamt als Fläche bezeichnet, auf der Bodenfunde zu erwarten sind. Daher hat das Landesdenkmalamt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgenden Hinweis gegeben:

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Stadtkern von Berlin. Eine kontinuierliche Wohnbebauung ist vom 13. Jahrhundert bis 1945 nachgewiesen. Da großflächige moderne Störungen nicht bekannt sind, ist mit weitgehend intakten steinernen Kellerbefunden zu rechnen. Unter den Kellerfundamenten und in den früheren Hofbereichen können sich zudem noch mittelalterliche Siedlungsspuren, wie Holzkeller, Brunnen, Abfallgruben usw. erhalten haben. Vergleichbare Areale im Stadtzentrum, wie Breite Straße 21-23 oder das Grundstück Ahornblatt, die archäologisch untersucht wurden, belegen diese Befundvermutungen. Das Landesdenkmalamt – Fachgebiet Bodendenkmale – ist daher vor Beginn von Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans I-B4ba mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf zu benachrichtigen, damit rechtzeitig eine archäologische Prospektion durchgeführt werden kann.

Das Denkmalschutzgesetz Berlin trifft eindeutige Regelungen für den Umgang mit Bodendenkmalen im Rahmen von Baumaßnahmen, die unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten. Die Erwartung, Bodendenkmale aufzufinden, schließt die Durchführung von Baumaßnahmen nicht aus.

#### 4.3.2 Grundwasserschutz

Der vorhersehbare Einfluss der Baumaßnahmen auf das Grundwasser erfordert selbst bei schonender Gründungstechnik separate Genehmigungsverfahren nach dem Berliner Wassergesetz (§ 37). Dem künftigen Bauherren wird empfohlen zu prüfen, ob für den geplanten Abriss der vorhandenen Bebauung bereits eine Grundwasserhaltung erforderlich ist: Nach Aussage der Wasserbehörde des Landes Berlin handelt es sich hierbei um erlaubnispflichtige Maßnahmen gemäß §§ 2,3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die eines wasserbehördlichen Verfahrens bedürfen. Für die Errichtung von Tiefgeschossen wird eine Trogbauweise notwendig, um die seitens der Wasserbehörde zu fordernde Dichtheit von 1,5 l/s x 1.000 m<sup>2</sup> benetzte Wand- und Sohlfläche des Troges die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf die Umgebung, die Anlagen der DB-AG und der BVG, die Gebäude und die Altlasten zu minimieren. Im wasserbehördlichen Verfahren erfolgen die Beteiligungen Dritter und die Erteilung von Bedingungen und Auflagen für die Grundwasserbenutzungen.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen wird auf Kapitel II 3. Umweltbericht verwiesen.

#### 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten

Da der vorliegende Bebauungsplan keine Eingriffe in bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen vorbereitet, sind auch keine direkten Auswirkungen zu erwarten.

## **2. Eigentumssituation und Bodenordnung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen eine Umgestaltung der heutigen Grundstückszuschneitte erforderlich. Hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Eigentumssituation 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. Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Land Berlin und der den Bau eines Mittelklassehotels im Blocks C3/2 beabsichtigenden Kommanditgesellschaft vom 17. März 2005 sieht den Erwerb des Flurstückes 226 (Flur 919) durch die Kommanditgesellschaft vom Liegenschaftsfond und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor.

## **3. Finanzielle Auswirkungen**

Die Finanzierung des überwiegenden Anteils an Maßnahmen der öffentlichen Infrastruktur und zur Baufeldfreimachung in Höhe von ca. 1,70 Millionen € erfolgt im Rahmen des o.g. städtebaulichen Vertrages mit den Investoren. Diese beinhalten die Übernahme der Kosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen unmittelbar am jeweiligen Baugrundstück, Leitungsverlegungen, Abbruch- und Bodensanierungskosten, Anpassungen der Richtungsfahrbahn Grunerstraße zwischen Bahnviadukt und Ende der Ausfahrt des Grunertunnels, Anpassungen der Höhenlage der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt Rathausstraße 5, Neubau der künftigen Gontardstraße mit Wendemöglichkeit und Anbindung an die Grunerstraße, Neugestaltung einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich, Herstellung einer Gehwegüberfahrt sowie die Kosten der Regenwasserentwässerung und der Beleuchtungen für die Erschließungsanlagen.

## **IV. Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte fasste am 26. Juli 1994 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB dem jetzigen § 6 AGBauGB). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin 1994, S. 2697 bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Wettbewerb „Alexanderplatz“ wurde bereits nach der ersten Wettbewerbsstufe eine Ausstellung der Ergebnisse durchgeführt. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 8. Oktober bis 9. November 1993 statt. Nach Abschluss der zweiten Wettbewerbsstufe waren diese Ergebnisse Gegenstand der öffentlichen Unterrichtung. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

### **3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung**

Die Zuständigkeit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezüglich der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4c AGBauGB, dem jetzigen § 9 AGBauGB). Der Senatsbeschluss

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

#### **4. Änderung der Planungssystematik**

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde deutlich, dass die Umsetzung der Planungsziele Festsetzungsinhalte erfordert, die über den Regelungsumfang eines einfachen Bebauungsplans hinausgehen und die Notwendigkeit besteht, qualifizierte Regelungen nach § 30 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Deshalb wurde 1996 abweichend vom Aufstellungsbeschluss entschieden, das Verfahren mit qualifizierten Inhalten im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiterzuführen.

#### **5. Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung**

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 BauGB in der Zeit vom 20. Mai bis 20. Juni 1997 statt. Zusätzlich wurde am 11. Januar 1997 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt sowie ergänzend im Umfeld des Alexanderplatzes ein Faltblatt mit Informationen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verteilt.

An der Erörterungsveranstaltung nahmen etwa 500 Besucher teil. Insgesamt gingen 230 Stellungnahmen zum Bebauungsplan I-B4 ein.

Das Ergebnis ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden (siehe unter 6. Änderungen). Nach nochmaliger Teilung des Geltungsbereiches wurden die Äußerungen nochmals hinsichtlich ihrer Relevanz für den nunmehr reduzierten Geltungsbereich überprüft.

#### **6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Mai/Juni 1997**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB für den Bebauungsplan I-B4 fand vom 16. Mai bis zum 20. Juni 1997 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden die Planzeichnung und die Begründung mit dem Stand vom 13. Mai 1997 zur Stellungnahme übersandt. Insgesamt wurden 41 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen sich 38 äußerten. Davon brachten 11 Träger öffentlicher Belange keine Bedenken vor. 15 Träger gaben Hinweise für das weitere Verfahren. Die verbleibenden 12 Behörden und Institutionen äußerten in ihren Stellungnahmen Bedenken und gaben Anregungen. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst.

Sie betrafen bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba städtebauliche Belange, wie das städtebauliche Konzept, verkehrliche Belange – hier u.a. zur Einschränkung der Stellplätze –, die Finanzierung, Umweltbelange, den Erschütterungsschutz und die Berücksichtigung vorhandener Bahnanlagen.

Alle vorgebrachten Hinweise und die geäußerten Bedenken wurden intensiv geprüft und abgewogen.

- Das städtebauliche Konzept wurde grundsätzlich beibehalten. Eine über die bisherigen historischen Bezüge hinausgehende Annäherung an den historischen Stadtgrundriss erfolgte nicht.
- Unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes und der Kapazität der geplanten Straßen wurde die Begrenzung der Anzahl der Stellplätze beibehalten. Hinsichtlich der Belieferung von Gebäuden im Fußgängerbereich ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der gegenwärtigen Situation.
- Der Forderung nach Erstellung eines Raumverteilungsplans im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht nachgekommen, da der gutachterliche Nachweis erbracht wurde, dass der unterirdische Raum unterhalb der Verkehrsflächen zur Unterbringung der notwendigen Leitungen ausreicht. Die Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung hat die personellen und strukturellen Voraussetzungen für die Koordination der Umsetzung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen geschaffen.

#### Änderungen auf Grund der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange von Mai/Juni 1997 nach Planteilung

Im Ergebnis des Abwägungsvorganges wurde der Bebauungsplan I-B4 nach der zweiten frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den folgenden Punkten – bezogen auf den Bebauungsplanbereich des I-B4ba - geändert.

#### Nutzungsstruktur

- Überarbeitung der Verteilung der Wohnnutzung im Plangebiet

#### Umweltbelange

- Auf Grund gesetzlicher Änderungen entfiel die Notwendigkeit für eine entsprechende textliche Festsetzung zu notwendigen Schalldämm-Maßen. Die qualitativen Anforderungen bleiben unverändert (siehe Umweltbericht).

Die Begründung wurde diesen Änderungen entsprechend überarbeitet und darüber hinaus zu verschiedenen Themen modifiziert:

#### Verkehr

- Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt, dass die Bauherren aller Hochbauvorhaben, die Anlagen der U-Bahn tangieren, Abstimmungen mit der BVG und der technischen Aufsichtsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten durchführen müssen.

#### Finanzierung

- Die Begründung wurde im Kapitel III. 5. entsprechend konkretisiert.

#### Umweltbelange

- Aussagen über die künftige Schadstoffbelastung und der partiellen Überschreitung von bestimmten Konzentrationswerten wurden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und im weiteren Verfahren nach geänderten Vorschriften über das Bebauungsplanverfahren in den Umweltbericht übernommen, wobei Änderungen an den gesetzlich geregelten Schadstoffgrenzwerten sowie den seit 1997 veränderten verkehrlichen Rahmenbedingungen durch die Aussagen eines neues Luftschadstoffgutachtens aktualisiert wurden.

## **7. Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Anpassung an den Verlauf der Bezirksgrenze ist eine Änderung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfolgt. Die Mollstraße und die künftige Otto-Braun-Straße (ehemals Hans-Beimler-Straße) wurden vollständig in das Plangebiet einbezogen. Die Festsetzung der künftigen Alexanderstraße sollte nicht in zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen erfolgen. Sie wird daher insgesamt Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans I-43 (Aufstellungsbeschluss vom 15. März 1995).

Mit Senatsbeschluss vom 15. Juli 1997 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit auch das Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung 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.

Das Verfahren wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 233 BauGB in der Fassung vom 27. August 1998 nach den Vorschriften dieses Gesetzes fortgesetzt.

## **8. Teilungsbeschluss von 1998**

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-B4 in die Bebauungspläne I-B4a, I-B4b und I-B4c.

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr hat vorab am 22. Juni 1998 diesen Beschluss zur Kenntnis genommen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 7. August 1998 auf Seite 3015 im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches bekannt gemacht. Eine grundlegende Änderung des Planinhalts erfolgte durch die Teilung nicht, so dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten nicht erforderlich war.

## **9. Erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Da die Grunerstraße im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Bereich zwischen Molkenmarkt und dem Stadtbahn-Viadukt insgesamt betrachtet und planungsrechtlich behandelt werden sollte, wurde eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich. Diese Vorgehensweise ermöglicht zudem, die Vorhaben im Plangebiet unabhängig von dem nach dem Planwerk Innenstadt vorgesehenen Umbau der Grunerstraße in ihrem gesamten Verlauf planungsrechtlich zu sichern. Ergänzend erfolgten kleinere Randkorrekturen. Die entsprechende Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt für Berlin vom 8. Januar 2002 auf Seite 12 bekannt gemacht.

## **10. Weitere Änderungen nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Ergänzend zu den Änderungen auf Grund der Anregungen sowie der Teilung des Bebauungsplanes I-B4 erfolgten weitere Modifikationen.

Diese wurden Bestandteil des öffentlich ausgelegten und dem gleichzeitig den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Beteiligung vorgelegten Planentwurfs – bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba:

- Erhalt der Hochhauskubatur in Anlehnung an das vorhandene 14-geschossige Bestandsgebäude Rathausstraße 3 und Integration in die künftige städtebauliche Struktur;
- Auflösung der Großblockstruktur zwischen Rathaus- und Grunerstraße durch Weiterführung der entlang der Gontardstraße geplanten Kubatur;
- Erhalt der Rampe der Tiefgarage der Rathauspassagen;
- Festsetzung einer Kerngebietsnutzung für die bahneigenen, nicht planfestgestellten Flächen am Bahnviadukt;
- keine eingeschränkte Zulässigkeit von gastronomischen Betrieben auf bestimmte Geschosse;
- Verzicht auf die Festsetzung von Schalldämm-Maßen für Außenbauteile, da die DIN 4109 als technische Baubestimmung eingeführt worden war;
- Anrechnung von Aufenthaltsräumen in allen Nicht-Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche;
- Teilweise Ausweisung der Verlängerung der Gontardstraße als öffentliche Verkehrsfläche.

## **11. Öffentliche Auslegung, erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Januar/Februar 2002**

Der Entwurf des Bebauungsplans I-B4b hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 8. Januar 2002, Seite 13 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Januar bis einschließlich 18. Februar 2002 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 7 Anregungen seitens der Bürger ein. Zudem äußerten sich 29 Träger und Dienststellen, davon brachten 10 Träger öffentlicher Belange keine Bedenken vor. 10 Träger gaben Hinweise für das weitere Verfahren. 19 Behörden und Institutionen gaben Anregungen.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba bezogen, betrafen die planungsrelevanten Anregungen zusammengefasst:

### 1. Städtebauliches Konzept

Die Erhaltenswürdigkeit des „Plattenhochhauses“ Rathausstraße 3 zugunsten einer Neubebauung werde in Zweifel gezogen. Es wurde eine neue, niedrigere Bebauung angeregt. Bei der Umsetzung des Planungsziels „Kritische Rekonstruktion des früheren Stadtgebietes“ sei zu berücksichtigen, dass eine Großstadt auch öffentliche Räume brauche.

Ein intensiverer Umgang mit den bestehenden Baustrukturen werde angeregt. Insbesondere werde die beabsichtigte Nachverdichtung bezweifelt.

Von Seiten der DB-Immobilien-gesellschaft wurde die Festsetzung einer eingeschossigen Bebaubarkeit der MK Flächen entlang des Bahnviaduktes (Flurstück 223) angeregt, um eine Veränderung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Die gegenwärtige vorhandene Bebauung gehöre zu den Betriebsanlagen der DB.

Zudem sei ein Abstand von 20 m zur nächsten Gleisachse für die vorgesehene Bebauung nicht zu unterschreiten sowie jegliche Bebauung in einem Abstand von 10 m aus technologischen Eisenbahnbetriebsgründen nicht zulässig. Grundsätzlich sei bei der Planung zu berücksichtigen, dass es zu keiner Übertragung von Abstandflächen gem. § 6 BauOBl auf Eisenbahnflächen kommt.

#### Abwägung:

Die Motive der kritischen Rekonstruktion wurden in der öffentlichen Diskussion und in entsprechenden Beschlüssen des Landes Berlin ausreichend deutlich.

Das gezielte Zurückführen des öffentlichen Raumes auf das für die Innenstadt funktionsgerechte Maß bleibt vordringliches Ziel der kritischen Rekonstruktion und wird mit dem Bebauungsplan I-B4ba entlang der nördlichen Grunerstraße auch weiterhin angestrebt.

Im Geltungsbereich des nunmehrigen Bebauungsplans I-B4ba betrug die GRZ 0,66, die zulässige GFZ 4,1. Aus der kritisierten hohen baulichen Dichte und der hohen Überbaubarkeit der Bauflächen im Plangebiet gehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen hervor. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet bleiben gewahrt. Die umweltrelevanten Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter wurden berücksichtigt und abgewogen.

Die durch den nunmehrigen Bebauungsplan I-B4ba ermöglichten Baukörper entsprechen der bereits mit dem städtebaulichen Konzept von Kohlhoff/Timmermann angestrebten Verdichtung und der Fassung der öffentlichen Räume.

Die von den Bürgern vorgetragenen Fragen zur Berechtigung des Erhalts des 14-geschossigen Gebäudes an der Grunerstraße stellt sich aus Sicht des Plangebers nicht. Höhe und Kubatur des bestandsgeschützten Gebäudes weichen nicht vom Maßstab der Umgebung (Rathausstraße 5, 12-geschossig) ab. Angesichts der Höhe der geplanten Baukörper am Alexanderplatz von ca. 150 m und weiterer vorhandener Gebäudekörper rund um den Alexanderplatz (z.B. Memhardtstraße 2 und Otto-Braun-Straße) und der Dimension des Fernsehturmes bleibt der Baukörper im mittleren Bereich des Maßstabs, der auch weiterhin bestimmend für die mit dem Bebauungsplan I-B4ba angestrebten Gebäude ist. Abweichend

vom bisherigen Ziel, den vorhandenen Baukörper in die Bebauung entlang der Grunerstraße zu integrieren, wird eine Neugestaltung durch einen neuen Baukörper angestrebt, dessen Fassaden städtebaulich ansprechender erscheinen als dies derzeit der Fall ist. Die Kubatur des 16 geschossigen Hochhauses orientiert sich dabei weiterhin am bestehenden Hochhaus, rückt jedoch gegenüber dem Bestand von den Bahnanlagen ab. Auch wird nach Auffassung des Plangebers das grundsätzlich angestrebte städtebauliche Konzept hiervon nicht negativ beeinträchtigt, die Traufhöhe für die Blöcke am Alexanderplatz von 30,5 m (Sockelgebäude) bleibt durch den sockelartigen Erweiterungsbau zur Grunerstraße und das „Cubix-Kino“ gewahrt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Hochhauses auf dem Grundstück Grunerstraße 3 sind ausdrückliche Festsetzungen i.S. des § 6 Abs. 14 BauOBl (a.F.). Ein Abstandflächenerfordernis auf den planfestgestellten Bahnanlagen östlich des Geltungsbereiches ergab sich daher nicht.

Der erforderliche Abstand von 20 m bzw. 10 m zur festgesetzten Bebauung wurde berücksichtigt.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen am Rande des Viaduktes besteht formal Bestandsschutz. Die Ausweisung der Fläche als Kerngebiet im Bebauungsplan ermöglicht dem Eigentümer nicht nur die Nutzung für Betriebszwecke sondern auch für kerngebietstypische Nutzungen. Einer Festsetzung der eingeschossigen Bebauung im Kerngebiet stehen jedoch der geforderten Abstand von 10 m aus technologischen Gründen des Eisenbahnbetriebes entgegen, wie auch die Berücksichtigung des Erschütterungsniveaus. Eine Sicherung einer eingeschossigen Bebauung für das Kerngebiet entlang des Bahnviaduktes erfolgt des weiteren mit Rücksichtnahme auf die städtebaulich gewünschte, uneingeschränkte Sichtbarkeit der denkmalgeschützten baulichen Anlagen und dem hiermit verbundenen Umgebungsschutz in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich nicht.

## 2. Verkehr

Insbesondere von unmittelbar betroffenen Anwohnern in der Rathausstraße werde die Beibehaltung der Rathausstraße, die den Geltungsbereich tangiert, aber auch der gesamten Gontardstraße als Fußgängerzone bzw. als frei von Kfz-Verkehr (mit Ausnahme des bereits vorhandenen Lieferverkehrs) angeregt. Die beabsichtigte Ausweisung der Rathausstraße und die Verlängerung der Gontardstraße als öffentliche Verkehrsfläche werde kritisch gesehen. Die Erschließung der geplanten und vorhandenen Gebäude könne unter entsprechender Gestaltung und Beschilderung verkehrsrechtlich auch über einen Fußgängerbereich erfolgen. Auch der Charakter als städtische Straße könne durch die starken Fußgängerströme mit Velorouten und Straßenbahn in einer Fußgängerzone gewährleistet werden. Eine möglichst fußgängerfreundliche Gestaltung der Bereiche würde durch eine dem allgemeinen Verkehr gewidmete Ausweisung als Straßenverkehrsflächen ausgeschlossen bzw. zerstört; die Verbindung zur Grün- und Erholungsfläche würde durch zusätzlichen Kfz-Verkehr auf der Rathausstraße unterbrochen. Es entstünden zusätzliche Belastungen für die Wohnungen zwischen Gruner- und Rathausstraße.

Die geplante Verlängerung der Gontardstraße als Straßenverkehrsfläche vergäbe die Möglichkeit, deren Potential für einen sehr städtischen Fußgängerbereich zu nutzen. Vorgeschlagen wurde in diesem Zusammenhang auf die Kerngebietsausweisung und die damit verbundene private Gestaltung der Flächen vor den Viaduktbögen der Bahn zu verzichten und statt dessen den öffentlichen Straßenraum (dann als Fußgängerbereich) bis an die Viaduktbögen der Bahn zu führen.

Auch wurde auf die im Falle einer Öffnung der Gontardstraße für den Straßenverkehr erforderliche Sicherung der bisherigen Funktionen des unbebauten Teils des Flurstücks 224 für die Ver- und Entsorgung des Cubix-Kinos (Baublock C3/1) und auf bestehende rechtliche Bindungen aus der bereits erteilten Baugenehmigung verwiesen.

Für die in dem Baublock C3/2 einhergehende Einziehung von Straßenland der Grunerstraße (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1) sei zur ausreichenden Abwicklung des Fußgänger- und Radverkehrs neben dem Kfz-Ziel- und Quellverkehr eine Aufweitung der Arkade auf insgesamt

9,5 m (9,0 m lichte Weite) und eine Erweiterung des Geh- und Fahrrechtes (Radfahrrecht) erforderlich.

Die für die Vorfahrt am Hotel vorgesehene Breite von 4,5 m in den Arkaden durch Stützen einzuschränken, sei bedenklich, da dies den Verkehr in die Grunerstraße verlagern würde.

Abwägung:

Die Anregungen nach einer weitgehend autofreien Rathausstraße werden durch den Bebauungsplan I-B4ba nicht berührt, da die z.Z. als Fußgänger- und Radfahrbereich gestaltete Rathausstraße durch diesen nicht verändert werden. Auch die Aufgabe der beabsichtigten Durchbindung der künftigen Gontardstraße zur Rathausstraße ist nunmehr nicht mehr Ziel dieses Bebauungsplans. Eine Neugestaltung der angrenzenden Rathausstraße durch Pflanzung von Baumreihen für die Belebung und Verbesserung der Gestaltung sowie der Aufenthaltsqualität des Fußgängerbereiches ist bereits erfolgt und ist Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption für den gesamten Bereich Alexanderplatz (ehem. I-B4). Den Anregungen der Bürger nach einer gesonderten Radwegroutenführung wurde entsprochen; diese ist jedoch nicht gesondert Gegenstand der Festsetzung. Auch die langfristig vorgesehene Einführung der Tram in die Rathausstraße erfolgt ebenfalls nicht durch den Bebauungsplan sondern obliegt einem gesonderten Planfeststellungsverfahren.

Die Arkade wird von 9 m auf 9,5 m erweitert. Gleichzeitig wird die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, um die Anforderungen einer ausreichend breiten Hotelvorfahrt berücksichtigen zu können.

### 3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze

Die Zahl der zulässigen Stellplätze sei noch weiter zu reduzieren, um dadurch eine weitere Verringerung der Stellplätze zu erreichen, andererseits wurde auch die Auffassung vertreten, dass die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze und der Wegfall bestehender Plätze an der Grunerstraße zu Problemen für den ruhenden Verkehr führen würden.

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze entspräche etwa 1 Stellplatz je 2 Wohnungen und damit nicht der heutigen Ausstattung eines Haushaltes. Dies trage zur künstlichen Verknappung von Parkraum und vermehrter Parkplatzsuche(-verkehr) im öffentlichen Straßenraum bei.

Die Festsetzung der Tiefgarage nur im Kerngebiet sei nicht nachvollziehbar, da sie sich gegenwärtig auch unter der öffentlichen Verkehrsfläche befände.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes und der Kapazität der geplanten Straßen in Bezug auf die angestrebte Erhöhung des ÖPNV-Anteils und des Radverkehrs im Innenstadtgebiet wurde die Begrenzung der Anzahl der Stellplätze beibehalten. Das Plangebiet ist auch für Besucher, Hotelgäste und Kinobesucher und ggf. einzelne Einkäufer der geplanten Nutzungen außerordentlich gut durch den ÖPNV erreichbar. Die im Kerngebiet C3/2 vorgesehene Nutzung durch ein Hotel ist durch den schienen-gebunden Nah- und Fernverkehr sehr gut erreichbar. Reisebusse und Taxen erreichen das Hotel über die in der Arkade vorgesehene Hotelvorfahrt an der Grunerstraße. Das Kino im Block C3/1 verfügt zusätzlich bereits über eine ausreichende Zahl ebenerdiger Behindertenstellplätze. Insgesamt bestehen somit keine hinreichenden Gründe, die gegen die geplante Stellplatzbeschränkung sprechen.

Eine Ausweisung von Tiefgaragen unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen unterbleibt aus gleichem Grunde. Hinsichtlich der Belieferung von Gebäuden im Fußgängerbereich ergeben sich hieraus auch weiterhin keine wesentlichen Änderungen gegenüber der gegenwärtigen Situation.

### 4. Umweltauswirkungen, Grünflächen

Zu den im Bebauungsplan aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung vorgesehenen Ersatzpflanzungen von Bäumen im Geltungsbereich wurde eine Verminderung der zwingend

vorgeschriebenen Stückzahl vorgeschlagen, um auch bei einer durch künftige technische Sachzwänge (z.B. Fahroberleitungsmasten, Überfahrrampen etc.) möglicherweise eingeschränkten Zahl geeigneter Pflanzstandorte die vorgesehen Ersatzpflanzungen nach Ihrem Stammumfang zu ermöglichen.

Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungsregelungen im öffentlichen Straßenraum entbehrlich seien, da eine Selbstbindung der Gemeinde nicht erforderlich ist.

Dezentrale Versickerungsanlagen seien wegen der dichten Bebauung und der anthropologischen Aufschüttung nicht empfehlenswert.

Eine zusätzliche Begrünung der Rathausstraße wurde auch unter dem Aspekt der kleinklimatischen Verbesserung der zeitweilig durch starke Zugluft und starke Sonneneinstrahlung belasteten Flächen vor dem Cubix-Kino im Hinblick auf die hier betroffenen Passanten (Fußgänger) angeregt.

#### Abwägung:

Im Rahmen der Abwägung der Ergebnisse der Untersuchung der Schutzgüter nach § 2 UVPG von 1996 wurde ein - mit Ausnahme von Bäumen (nach Stammumfang) innerhalb des Schutzgutes Arten/Biotop - weitgehend ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umweltbe- und Entlastungen festgestellt, so dass kein Anlass besteht, weitergehende Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. Auch wird die Qualität und Nutzbarkeit der verbleibenden Grünflächen hierdurch nicht negativ beeinflusst. Es verbleibt eine große, zusammenhängende innerstädtische Parkfläche im Vorfeld des Fernsehturmes, die es Anwohnern, Passanten und Berlinbesuchern auch künftig ermöglichen wird, in (für kernstädtische Verhältnisse) ruhiger Umgebung zu verweilen. Durch die vorgesehenen und vorhandenen Fußgängerbereiche findet eine räumlich begrenzte Anpassung an eine kernstadtdäquate Freiraumgestaltung statt, die den hohen Passantenfrequenzen gerecht werden muss. Im Zuge der weiteren Neugestaltung des Bereichs Alexanderplatz kann durch geeignete Maßnahmen die Qualität der Grünanlagen für die Nutzer verbessert werden.

Die o.g. erforderliche Fällung von Bäumen ist im Rahmen der Baumschutzverordnung (siehe Teil II Kap. 3. Umweltbericht) berücksichtigt worden. Pflanzungen werden im Geltungsbereich des Planes nur gesichert, soweit diese ursächlich durch den Bebauungsplan I-B4ba verursacht werden. Weitere Ersatzpflanzungen wurden bereits in der Rathausstraße - außerhalb des Geltungsbereiches - durch zwei Baumreihen berücksichtigt. Es erfolgte somit eine städtische Begrünung, die ihren Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum leistet. Eine Ausbildung eines stärker begrünten Bereiches vor dem „Cubix-Kino“, der eher stadtplatzartigen Charakter annimmt, kann voraussichtlich wegen der hohen Flächenansprüche durch die künftig zu berücksichtigenden Straßenbahnlinien, die vorhandenen und erforderlichen zwei Radfahrstreifen sowie den Bedarf an gepflasterten/begehbaren Wegeflächen für hohe Passantenfrequenzen nicht berücksichtigt werden. Dennoch wurden bereits zwei Baumreihen mit insgesamt 32 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen realisiert. Weitere sind in der Rosa-Luxemburg-Straße vorgesehen und sollen durch städtebauliche Verträge bzw. Verwaltungsvereinbarungen gesichert werden – betreffen aber nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt keine Darstellung der Straßenbahn. Der Bebauungsplan ist nicht Ursache für ggf. entstehende Lärmbelastigungen aus Straßenbahnverkehr.

Die mit dem Planfeststellungsverfahren beabsichtigte Straßenbahnneubaumaßnahme T 3.2 Alex II erfolgte unter Anwendung der für den Neubau von Straßenbahnen verbindlich vorgeschriebenen Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Insofern sind die in der 16. BImSchV vorgesehenen Immissionsgrenzwerte zwingend einzuhalten.

Da es sich um eine Neubaustrecke handelt, ist davon auszugehen, dass die bis Dirksenstraße planfestgestellte Trasse als schwingungsgedämpft entsprechend BVG-Standard ausgeführt wird. Die Auswirkungen von Geräuschemissionen auf die geplanten Gebäude in Folge von Fahrzeugen in der angrenzenden Rathausstraße bei einer eventuellen Streckenverlängerung des o.g. Verbindungsneubaus in Richtung Kulturforum, wurde im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt (siehe Umweltbericht). Die Beurteilung der Auswirkungen des Straßenbahnverkehrs auf die bestehenden Gebäude in der Rathausstraße 5 und 7 ist nicht

Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Diese sind in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren zu beurteilen und abzuwägen.

## 5. Finanzierung

Im Zusammenhang mit dem geforderten Verzicht auf den Block C2 äußerten sich die Bürger auch indirekt zum Thema Finanzierung. Es wurde der Vorwurf erhoben, das städtebauliche Leitbild der kritische Rekonstruktion diene vorwiegend der Baulandgewinnung. Hierbei wurde angesichts der allgemeinen Finanzlage Berlins zwar Verständnis für das Interesse des Landes Berlin bekundet, mit der Veräußerung von Bauland an Investoren Gewinne zu erwirtschaften. Dennoch müsse in der Großstadt ausreichend öffentlicher Raum verbleiben, damit die Bewohner sich im täglichen Leben frei von Lärm und Abgasen in ruhiger Atmosphäre (und unter Bäumen) erholen können.

### Abwägung:

Die aus der Nachverdichtung entstehenden Einnahmen für das Land Berlin – soweit sie nicht durch Ausgaben für Maßnahmen im öffentlichen Raum aufgewogen werden – sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Der Verbleib ausreichender Erholungsräume für Bewohner wird durch den Bebauungsplan I-B4ba nicht gefährdet. Bezüglich des städtebaulichen Leitbildes der kritische Rekonstruktion wird auf die Abwägung zu 1. Städtebauliches Konzept verwiesen.

## 6. Sonstiges

Es wurde auf die höheren Kosten einer Erschließung und Festsetzung der verlängerten Gontardstraße als Straßenverkehrsfläche durch den erforderlichen Flächenerwerb sowie die ggf. erforderliche Verstärkung des U-Bahneingangstunnels (Einmündung Rathausstraße) verwiesen.

Zwecks Minimierung der erforderlichen Leitungsumverlegungen und wegen des erforderlichen Verzichts von Leitungsverlegungen oberhalb des U-2-Tunnels sei auch eine zusätzliche Erweiterung des Leitungsrechtes auf die gesamte auf 9,5 m zu erweiternde Arkade im Block C3/1 (Grunerstraße) erforderlich.

Der vorhandene Vorfluter DN 500/Ei 1000h im Bereich der Südseite des Blockes C 3/1 müsse umverlegt bzw., da nicht im öffentlichen Straßenland, rechtlich gesichert werden.

### Abwägung:

Auf die Verlängerung, d.h. die Durchbindung der Gontardstraße bis zur Rathausstraße wird verzichtet. Die Flächen zwischen Kino und Bahnviadukt bleiben private Baugrundstücksflächen (Kerngebiet) bzw. planfestgestellte Bahnflächen. Eine Tunneldeckenverstärkung und ein Flächenerwerb sind daher nicht erforderlich.

Die Forderung der Umverlegung des Vorfluters DN 500/Ei 1000h wurde von den Berliner Wasserbetrieben bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im April/Mai 2006 (siehe unten) nicht mehr erhoben. Ein Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba liegenden Leitung DN 500 befindet sich nach eingereichten aktualisierten Unterlagen der Berliner Wasserbetriebe im öffentlichen Fußgängerbereich, so dass es hierfür keiner Umverlegung oder Sicherung durch Leitungsrechte bedarf. Für das zwischen Rathausstraße 1 (Kino) und Rathausstraße 3 (Hochhaus im Kerngebiet) befindliche Teilstück der Leitung wird eine Fläche mit einem Leitungsrecht belastet (zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 7.2). Das Teilstück Ei 1000h befindet sich nördlich der Rathausstraße, d.h. nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4ba, so dass es hier ebenfalls keiner Umverlegung bedarf. Der Intention des Leitungsträgers wird damit entsprochen.

## Änderungen auf Grund der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Januar/Februar 2002

Im Ergebnis des Abwägungsvorganges wurde der Bebauungsplan I-B4b nach der öffentlichen Auslegung in den folgenden Punkten bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba geändert:

### Bauliche Dichte / Baugrenzen

- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche in dem der Grunerstraße zugewandeten Teil des Blocks C3/2 des Kerngebietes auf 11.500 m².
- Verbreiterung der Arkade im Block C3/2 auf 9,5 m.

### Wege- und Leitungsrechte

- Das Gehrecht innerhalb der Arkade entlang der Grunerstraße wird um ein Radfahrrecht ergänzt.

### Verkehr

- Verzicht auf Ausweisung der künftigen Gontardstraße im Bereich des Flurstücks 224 als Straßenverkehrsfläche (Erweiterung des Kerngebietes C3/1).

Die Begründung wurde diesen vorgenannten Änderungen entsprechend überarbeitet und darüber hinaus zu verschiedenen Themen modifiziert.

Die Hinweise in der Begründung zum Denkmalschutz werden gemäß Hinweis des Landesdenkmalamtes ergänzt.

### Finanzierung

- Die Begründung wird entsprechend dem nicht mehr erforderlichen Flächenerwerb für die Gontardstraße korrigiert.

## **12. Teilung des Bebauungsplans I-B4b im Dezember 2005 und weitere Änderungen nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom Januar/Februar 2002**

Da die Fortführung des Verfahrens für den Bereich des Blockes C 2 und die Rathausstraße aufgrund nicht vorhandener Realisierungschancen zurückgestellt werden musste, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4b mit Beschluss vom 05. Dezember 2005 in die Bebauungspläne I-B4ba und I-B4bb geteilt. Der Bebauungsplan I-B4ba umfasst das Gebiet zwischen der Rathausstraße und der Grunerstraße. Der Beschluss über die Aufteilung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt für Berlin am 18. August 2006 auf Seite 3183 bekannt gemacht.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, wird es nach § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004.

Damit waren die Regelungen zu beachten, die durch das Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau in das Baugesetzbuch eingefügt wurden, insbesondere die Einarbeitung einer Umweltprüfung in jedes Bauleitplanverfahren.

Dies bedeutet, dass nachträglich ein Umweltbericht zu erstellen war und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen waren. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Im Zusammenhang mit der Teilung des Bebauungsplans erfolgten folgende Änderungen:

- Aufgabe der erhaltungsorientierten Baugrenzenfestsetzung für das 14-geschossige Hochhaus Rathausstraße 3 zugunsten einer erweiterten Baukörperausweisung mit einer max. Gebäudehöhe von 95,7 m über NHN (entspricht ca. 59 m ü. Gehweg) unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung (Schneider+Schuhmacher Architekten) für einen Hotelneubau.
- Anpassung der Baugrenzen im Block C3/1 zur Tiefgaragenausfahrt (Flurstück 225) entsprechend der aktualisierten Planunterlage an den bestehenden Gebäudekörper des Kinos.
- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für den gesamten Block C3/2 des Kerngebietes auf 25.000 m<sup>2</sup>.
- Verbreiterung der Arkade im Block C3/2 auf 9,8 m.
- Änderung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) zwischen Grunerstraße und Arkade im Block C3/2 in allgemeine Straßenverkehrsfläche.
- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen.
- Verzicht auf die Festsetzung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich (TF 6.2)

### **13. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, fand gemäß §4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan I-B4ba vom 10. April bis zum 11. Mai 2006 statt.

Insgesamt äußerten sich 19 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange und Dienststellen.

An planungsrelevanten Stellungnahmen wurde zusammengefasst folgendes vorgebracht:

1. Der für die planfestgestellten Eisenbahnanlagen zuständige Träger öffentlicher Belange stimmt der Überplanung planfestgestellter Eisenbahnflächen des Flurstücks 233 entlang des Stadtbahnviaduktes als Kerngebiet nicht zu und schloss jegliche Duldung von Abstandflächen von Bauvorhaben Dritter durch Begründung von Baulasten oder Grundbucheintragungen auf planfestgestellten Flächen aus.

Abwägung:

Auf die Ausweisung eines Kerngebietsstreifens entlang des Bahnviaduktes zwischen Rathausstraße und Grunerstraße kann nach Auffassung des Plangebers verzichtet werden, da hier gemäß der städtebaulichen Planung keine Gebäude oder höherwertigen Nutzungen vorgesehen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das beabsichtigte Hotel im Block C3/2 lösen bei einer geplanten Höhe des Sockelgebäudes von hier umgerechnet ca. 31,5 m über Geländeniveau in der künftigen Gontardstraße einem Mindestabstand von 12,6 m aus. Dies entspricht nach § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin einem notwendigen Mindestabstand von 0,4 H. Dieser Mindestabstand liegt vollständig auf den Kerngebietsflächen und auf der ca. 15 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der künftigen Gontardstraße. Bahnflächen werden demnach nicht beansprucht. Gleiches gilt hier sinngemäß für den hinter die Grundstücksgrenze zurücktretenden Hochhausteil mit einer festgesetzten OK von 95,7 m ü. NHN im Block C3/2.

2. Der für die Abwasserentsorgung zuständige Unternehmensträger begründete die erforderliche Sicherung eines Leitungsrechtes für einen vorhandenen Mischwasserkanal auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MK C3/1.

Abwägung:

Der Plangeber geht nach Informationen des Grundstückseigentümers davon aus, dass die zwischen Cubix-Kino und Tiefgaragenzufahrt verlaufende Mischwasserkanalisation bisher nicht dinglich gesichert wurde und es daher der Begründung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan bedarf. Auf ein Leitungsrecht innerhalb der Arkade kann nach Auffassung des Plangebers aufgrund der abgestimmten Leitungsverlegungen dagegen verzichtet werden.

3. Die Feuerwehr verwies auf die Notwendigkeit der Beibehaltung einer Feuerwehrezufahrt zum Block C3/1 ( Cubix-Kino).

**Abwägung:**

Die bestehende Feuerwehrezufahrt zum Cubix-Kino über die künftige Gontardstraße wird nicht eingeschränkt. Darüber hinaus geht der Plangeber davon aus, dass Rettungs- und Einsatzfahrzeuge von Polizei und Feuerwehr auch künftig den neu zu gestaltenden Fußgängerbereich überfahren können.

4. Der für die Fernwärmeversorgung zuständige Unternehmensträger verwies auf die Notwendigkeit der Kostenregelung zur Umverlegung von Hauptversorgungsleitungen und regte die Aufnahme einer sehr weitläufigen und unbestimmten textlichen Festsetzung eines möglichst geringen Primärenergieverbrauchs im Hinblick auf den Klimaschutz an.

**Abwägung:**

Die Information der Notwendigkeit einer Kostenregelung wurde an den Hotelinvestor und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X P RK weitergegeben. Die Änderung der Erschließungsanlagen und Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum sind gemäß § 3 Abs. 3 Bestandteil des städtebaulichen Vertrages vom 17. März 2005 und sollen gemäß diesem Vertrag durch den Investor beim jeweiligen Leitungsträger veranlasst werden.

Ein möglichst geringer Primärenergieverbrauch bei der Versorgung des Plangebietes im Hinblick auf den Klimaschutz ist auch nach Ansicht des Plangebers erstrebenswert. Dennoch ist die Aufnahme einer sehr weitläufigen und unbestimmten textlichen Festsetzung, die lediglich unter Nennung der Kriterien CO<sub>2</sub>-Emissionen und Primärenergieverbrauch einen Abwägungsvorgang bei der Primärenergieträgerauswahl verlangt, keine hinreichend bestimmte Festsetzung, wie sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b für den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Solarenergie getroffen werden kann. Auch zielte eine derartige Festsetzung nicht auf die grundsätzliche Vermeidung von sogenannten (i.d.R. fossilen) Primärenergieträgern ab, sondern lediglich auf eine Auswahl eines „verbrauchsgünstigen“ bzw. „CO<sub>2</sub>-ausstoßreduzierten“ Primärenergieträgers ab. Eine derartige Festsetzung ist städtebaulich nicht begründbar, da neben der Primärenergieträgerwahl eine Vielzahl von anderen Faktoren den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig beeinflussen, auf die ein Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen kann: Hierzu gehören vor allem passive Energiesparmaßnahmen an Gebäuden wie sie durch Fachgesetze geregelt werden. Dem Vorschlag kann daher nicht entsprochen werden.

5. Das bezirkliche Umweltamt regte ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie weitere Baumpflanzungen im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebietes C3/1 sowie eine extensive Dachbegrünung an.

**Abwägung:**

Der Plangeber sieht keine Notwendigkeit zur Regelung eines entschädigungspflichtigen Gehrechtes über das Privatgrundstück. Die vom Land Berlin gewünschte fußläufige Verbindung zwischen dem Alexanderplatz (Rathausstraße) und der Grunerstraße bzw. dem sich süd-östlich anschließendem Quartier Molkenmarkt mit dem Amtsgericht Mitte an der Littenstraße soll künftig über den festgesetzten Fußgängerbereich erfolgen. Dem

Grundstückseigentümer bleibt dennoch im eigenen Interesse hinsichtlich der Erreichbarkeit der vorhandenen Nutzungen (Cubix-Kino und Café) freigestellt, ob der bisher mögliche Durchgang zwischen Rathausstraße und künftiger Gontardstraße auch weiter von Passanten genutzt werden kann.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der beabsichtigten Neugestaltung dieses Fußgängerbereiches vorgesehen. Eine Notwendigkeit der Festsetzung weiterer Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken (Flurstück 224) besteht nicht. Sofern im Zuge der Anpassung der Erschließung in der künftigen Gontardstraße dennoch weitere Baumpflanzungen möglich sind, bleiben diese der konkreten Ausführungsplanung für diesen Straßenabschnitt überlassen.

Dem Vorschlag der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung kann gefolgt werden, da hiermit im Allgemeinen eine ökologisch hochwertige Fläche geschaffen werden kann, die auch längeren Trockenperioden Stand hält und somit i.d.R. geringere Ansprüche an die Pflege und Erhaltung seitens des verpflichteten Bauherren stellt.

6. Das Vermessungsamt Mitte regte die leichte Korrektur des Geltungsbereiches sowie den Wegfall der Festsetzung einer Geschossflächenobergrenze (GF) von 25.000 m<sup>2</sup> im Block C3/2 an.

#### Abwägung:

Der Anregung den Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks 222 so zu korrigieren, dass dieses vollständig außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird entsprochen. Eine Änderung des Bebauungsplantitels ist hierzu nicht erforderlich. An der Festsetzung einer Geschossflächenobergrenze (GF) von 25.000 m<sup>2</sup> im Block C3/2 wird festgehalten, da ansonsten aufgrund der Baugrenzen ein höheres Nutzungsmaß ermöglicht werden würde. Dies ist aufgrund des Atriums im vom Investor geplanten Hotelneubau nicht erforderlich, um das städtebaulich angestrebte Vorhaben zu realisieren. Der Plangeber ist der Auffassung, dass eine über das bisher angestrebte Nutzungsmaß hinausgehende Nutzungsintensität städtebaulich nicht mehr zu rechtfertigen wäre. Insofern wird an der erweiterten Baukörperausweisung festgehalten.

7. Die für die verkehrlichen Belange zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung regte einzelne Korrekturen an der Darstellung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsinfrastruktur in der Begründung und die Darstellung eines vorhandenen Notausstiegs in der Planunterlage an. Ferner wurde auf die Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung der Geh- und Radfahrrechte in der Arkade des Block C3/2 sowie der dinglichen Sicherung und Übertragung von Unterhaltungs- und Verkehrsicherungspflichten hingewiesen.

Die für die Projektkoordination am Alexanderplatz zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bat um Prüfung der Möglichkeit der Durchgängigkeit eines Radweges im Bereich der Arkade. Auch wurde auf Grund der abgestimmten Leitungsumverlegungen in die Fahrbahn der Grunerstraße auf die Verzichtbarkeit eines Leitungsrechtes innerhalb der Arkade hingewiesen.

#### Abwägung:

Innerhalb der Arkade muss bei der auf 9 m beschränkten lichten Breite aufgrund der Ansprüche sonstiger Verkehrsteilnehmer im Bereich der hier vorgesehenen Hotelvorfahrt auf eine separate Radfahrspur verzichtet werden. Der Radverkehr soll hier auf einer Mehrzweckspur an haltenden Taxen oder Bussen vorbeigeführt werden. Die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat einer derartigen Verkehrsführung innerhalb der Arkade zugestimmt. Eine weitere Verbreiterung der Arkade zugunsten eines separaten Radweges würde dem gegenüber zu einer weiteren Einschränkung von Nutzflächen und angesichts der schwierigen Gründungsvoraussetzungen im Bereich der U-Bahntunneldecke zu weiteren konstruktiven Erschwernissen für den künftigen

Bauherren führen. Das nach Angaben des Investors nur geringe anlagenbezogene Verkehrsaufkommen des Hotelvorhabens von ca. 175 Fahrzeugen täglich rechtfertigt den Verzicht auf einen separaten Radfahrweg.

8. Das bezirkliche Umweltamt wies auf die Beachtung einer in der Umgebung vorhandenen Altlast im Boden im Rahmen möglicher Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Baudurchführung hin.

#### Abwägung

Aufgrund der Angaben des Umweltamtes ist von einer grundsätzlichen Eignung des Geltungsbereiches als Baugebiet, d.h. auch als Kerngebiet, auszugehen. Damit steht der beabsichtigten Nutzungsausweisung nichts entgegen.

Hingewiesen wurde - da nicht grundsätzlich ausschließbar - auf mögliche Anforderungen, Auflagen und Vorkehrungen, die erst im Genehmigungsverfahren prüfbar sind, da es im Zuge von Wasserhaltungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen zu Verschleppungen kommen könnte. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wäre zu klären, ob für die ggf. erforderliche Benutzung von Grundwasser eine diesbezügliche Genehmigung nur unter Auflagen erteilt werden kann. Ein Regelungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.

9. Die Wasserbehörde des Landes Berlin wies auf die mögliche Notwendigkeit der Wasserhaltung bereits bei Abriss des Gebäudes Rathausstraße 3 und der damit verbundenen wasserhaushaltsrechtlichen Genehmigungspflicht nach §§ 2,3 und 7 WHG hin.

#### Abwägung:

Der Umstand der Erforderlichkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen im Innenstadtbereich ist ein regelmäßiger Vorgang bei Neubaumaßnahmen, der oftmals mit dem Abbruch vorhandener Keller und Gründungen von Altbauten einhergeht. Die ggf. notwendige Entnahme von Grundwasser im Zuge der Abbruchmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Plangeber wird den zukünftigen Bauherren von der wasserhaushaltsrechtlichen Genehmigungspflicht nach §§ 2,3 und 7 WHG in Kenntnis setzen und ihn insbesondere davon informieren, dass entsprechend der Angaben der Wasserbehörde des Landes Berlin für die Errichtung von Tiefgeschossen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4ba voraussichtlich eine Bauausführung in Trogbauweise notwendig ist, um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf die Umgebung, die Anlagen der DB-AG und der BVG, der Gebäude und der Altlasten zu minimieren. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

## Änderungen auf Grund von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von April/Mai 2006 zum I-B4ba

- Die Ausweisung eines Kerngebietsstreifens entlang des Bahnviaduktes (Flurstück 233) wird zugunsten der nachrichtlichen Darstellung planfestgestellter Eisenbahnanlagen in Planzeichnung und Text zurückgenommen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MK C3/1 wird in einer Breite von 6,1 m ein Leitungsrecht zugunsten des für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträgers zeichnerisch und textlich (textliche Festsetzung 7.2) gesichert.
- Die textliche Festsetzung 6.1 wird um den Begriff „extensive“ Dachbegrünung ergänzt.
- Es erfolgen bezüglich der voranstehend genannten Spiegelstriche und bezüglich der Darstellung der öffentlichen Verkehrsmittel im und am Rande des Plangebietes sowie hinsichtlich von Altlasten in der Umgebung und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzelne Korrekturen und Ergänzungen an der Begründung.
- Einzelne Maßangaben im Bebauungsplan werden nach erfolgter Prüfung durch den ÖBVI geringfügig geändert, die Planunterlage wird klarstellend durch den o.g. U-Bahnnotausstieg ergänzt.

Die Begründung zu den einzelnen Festsetzungen erfolgt im Kapitel II.4.1.

Auf Grund der vielfachen Änderungen und der Teilung war die Erstellung eines neuen Originalplans erforderlich.

### **14. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Dieser Entwurf des Bebauungsplans I-B4ba hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 18. August 2006, Seite 3183 mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen insbesondere zu den schallschutztechnischen und lufthygienischen Auswirkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. August bis zum 28. September 2006 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Insgesamt gingen fünf Stellungnahmen ein.

1. Es sei im Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar, dass die sich aus den Abstandsflächenüberschreitungen ergebenden Beeinträchtigungen für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke – hier insbesondere die nachbarrechtlichen Belange – ausreichend berücksichtigt worden seien. Zudem sei nicht nachvollziehbar, wie die im Bestand vorhandenen großflächigen Werbeanlagen für die es vertragliche Bindungen gibt durch die künftige Bebauung berücksichtigt wurden.

Abwägung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierunter auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände des § 6 Abs. 5 BauOBl zu berücksichtigen. Soweit sich durch die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Gebäudehöhe andere ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl damit sein Bewenden.

Eine Unterschreitung des Regelabstandes von 0,4 H ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwischen dem Baufeld C3/2 und dem bestehenden Parkhaus bzw. dem gewerblich genutzten zweigeschossigen Bauteil der Rathausstraße 5. Hier sind die Regelabstandsflächen des Sockelgebäudes (OK 67,7 m über NHN) im öffentlichen Fußgängerbereich, sie überschreiten jedoch die Mitte des Fußgängerbereiches.

Hinsichtlich der zulässigen höheren Gebäudeteile innerhalb des Blocks C3/2 mit einer Höhe von 95,7 m über NHN (dies entspricht ca. 58,5 - 59 m über Gehweg) beträgt der „Regelabstand“ 23,5 m. Die Abstandsflächen liegen somit teilweise auf dem Grundstück Rathausstraße 5-13. Der im ca. 18,5 m breiten, öffentlichen Fußgängerbereich liegende Teil der Abstandsfläche beträgt ca. 0,3 H.

Nachbarschützende Belange werden hierbei insofern berührt, als dass die „Regelabstandsflächen“ für die Gebäude mit einer Höhe von 95,7 m über NHN mit einer Tiefe von ca. 5 m auf den Gebäuden des Grundstücks Rathausstraße 5 liegen. Die auf dem Grundstück Rathausstraße 5-13 liegenden Abstandsflächen tangieren nicht die Eignung von Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, da diese sich ausschließlich auf das an den Geltungsbereich angrenzende Parkhaus beziehen sowie den zweigeschossigen Baukörper der Rathausstraße 5, für den die Nutzungsart Kerngebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO gilt.

Die aus dem reduzierten Gebäudeabstand und der Gebäudeerhöhung resultierende Verschattung wird als zumutbar erachtet. Die Abstandsflächensituation gegenüber dem Grundstück Rathausstraße 5 verändert sich hierbei leicht zu Lasten dieses Grundstückes und ist nach Ansicht des Plangebers angesichts der bestehenden Situation hinnehmbar. Städtebauliche Missstände oder ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht ausgelöst, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelabstandsflächen nur auf einer Frontlänge bzw. Gebäudekörperbreite von 18,3 m entlang dem Grundstück Rathausstraße 5 unterschritten werden und besonders schützenswürdige Einrichtungen wie Wohnungen hiervon nicht beeinträchtigt werden.

Die Belichtung und Besonnung des rund 44 m von der Grundstücksgrenze zum Fußgängerbereich entfernten, nach Osten orientierten 13-geschossigen Wohngebäudes Rathausstraße 9 wird nach Ansicht des Plangebers nicht durch das festzusetzende Gebäude (OK 95,7 m über NHN) beeinträchtigt. Das Gebäude Rathausstraße 9 hat einen Abstand bei dem es bei Anwendung der 0,4 H Regelung zu keiner Überdeckung der Abstandsflächen zwischen diesen beiden Gebäuden kommt.

Nach Ansicht des Plangebers besteht zwar hinsichtlich der Werbeträger am Gebäude Rathausstraße 5-13 Bestandsschutz, jedoch erstreckt sich dieser Bestandsschutz nicht auf die Fernraumwirkung bzw. die bisherige Wirksamkeit des Werbeträgers in den Straßenraum bzw. in das Stadt- bzw. Ortsbild. Ein derartiger Bestandschutz käme einem monopolartigen Privileg zur Nutzung der Lufträume innerhalb des öffentlichen Stadtraumes, d.h. außerhalb der eigentlichen Grundstücksflächen, für einzelne Gewerbenutzungen gleich und ist nicht mit dem Recht auf Eigenwerbung am Standort der ausgeübten gewerblichen Nutzung gleichzusetzen. Die vereinbarte Möglichkeit der Anbringung von auch großflächigen Werbeträgern in den Gewerbemietverträgen wird hierdurch nicht berührt, auch dann nicht, wenn es sich hierbei um Fremdwerbung handelt. Auch ist nach örtlicher Inaugenscheinnahme nur aus Blickrichtung Grunerstraße von einer etwas verminderten Wahrnehmbarkeit der vorhandenen Werbeanlagen auszugehen. Vom Fußgängerbereich aus bleiben die bestehenden Werbeanlagen ebenfalls sichtbar. Aus Blickrichtung Rathausstraße ist mit keiner Änderung der Wahrnehmbarkeit zu rechnen. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch die bestehenden Baukörper Rathausstraße 1 und 3 die Fernansicht auf die nach Osten orientierten Fassadenflächen der Rathausstraße 5-13 bereits eingeschränkt ist.

2. Es wurde angeregt einen beschränkten Anlieferverkehr für Gewerbemietler der Grundstücke Rathausstraße 5-13 zu berücksichtigen.

#### Abwägung:

Eine Anlieferung der Grundstücke ist bereits über den vorhandenen Fußgängerbereich möglich. Diese wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Nach Kenntnis des Plangebers besteht lt. Mitteilung des Tiefbauamtes Mitte bereits eine Sonderfahrerlaubnis für Fahrzeuge der Post. Weiterer, beschränkter Anlieferverkehr kann ggf. im Rahmen üblicher Ausnahmeregelungen durch das zuständige Tiefbauamt Mitte

zugelassen werden. Ergänzende Möglichkeiten der Anlieferung bestehen für das Grundstück Rathausstraße 5-13 seitens der Grunerstraße, hierbei auch über Zugänge von Seiten des errichteten Parkhauses, sowie über die bestehende Tiefgaragenzufahrt (Flurstück 225).

3. Es werde angeregt im Bebauungsplan eine Regelung aufzunehmen, die den Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanbereich verpflichtet durch eigene Schallschutzmaßnahmen den Standort des vorhandenen Parkhauses zu berücksichtigen.

**Abwägung:**

Das bestehende Parkhaus selbst stellt hinsichtlich des Schallschutz keine schutzwürdige Nutzung dar. Die dagegen vom Parkhaus ausgehenden Schallimmissionen sind hinsichtlich der bestehenden Vorbelastungen durch die Grunerstraße zu vernachlässigen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das neu zu errichtende Gebäude nicht erforderlich, da auftretende Überschreitungen von Orientierungswerten durch die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren entgegengewirkt werden kann (siehe S. Kap. II.3.3.3 des Umweltbericht).

4. Im Bebauungsplan sei die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt für die künftigen baulichen Anlagen nicht nachvollziehbar.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan setzt für die baulichen Anlagen in seinem Geltungsbereich keine Tiefgaragenzufahrten fest. Hierfür besteht auch kein Planerfordernis. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für eine Tiefgarage sichert die bestehende Zufahrt mit Anschluss an die künftige Gontardstraße. Allerdings werden Ein- und Ausfahrten durch zeichnerische Festsetzung für den Block C3/1 zum Fußgängerbereich und zur Rathausstraße sowie für den Block C 3/2 zum Fußgängerbereich und entlang der Arkade zur Grunerstraße ausgeschlossen. Daraus ergibt sich, dass eine Zufahrt in mögliche Tiefgaragen nur über die künftige Gontardstraße und die Arkade selbst erfolgen kann.

5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Grundstücks-/Flurstücksbereinigung angeregt. Das Erfordernis ergebe sich durch die Außenwand der Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück Rathausstraße 3. Statisch sei diese Außenwand Bestandteil der Tiefgaragenzufahrt, nicht jedoch bisher grundstückstechnisch.

**Abwägung:**

Der Plangeber geht davon aus, dass die Außenwand der Tiefgaragenzufahrt weiterhin Bestandsschutz genießt. Gemäß der Vermessungsunterlagen zur geplanten Grundstücksteilung (Teilungsplan des OBVI Zech/Ruth vom 02.08.04) liegt die Betonwand künftig nicht mehr im sogenannten Teilstück 2, welches das geplante Baugrundstück des städtebaulichen Vertrages vom 17. März 2005 darstellt. Wie im Bebauungsplan ersichtlich, sind oberirdische Gebäudekörper durch die festzusetzende Baugrenze erst in einer Entfernung von 2,5 m, gemessen von der Flurstücksgrenze (Grenze Flurstück 225 zu 226), zulässig.

6. Die im Bebauungsplan vorgesehene Überplanung planfestgestellter Flächen sei nicht zulässig und werde nicht zugestimmt. Zudem müssten die im Geltungsbereich einbezogenen Flächen unter der Eisenbahnüberführung Grunerstraße jederzeit für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die DB-AG zugänglich sein. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass keine Übertragung von Abstandflächen auf Bahnflächen erfolge.

**Abwägung:**

Das auf die DB-AG eingetragene Flurstück 222 ist nicht in die Straßenverkehrsflächen der Grunerstraße einbezogen und liegt damit außerhalb des Geltungsbereiches (Planzeichnung). Die Straßenbegrenzungslinie verläuft auf der Grenze zwischen den

Flurstücken 222 und 377. Die übrigen Straßenverkehrsflächen gehören zum Flurstück 377 (Land Berlin). Insofern ist der Einwand der DB-AG, die Flächen seien als planfestgestellt zu betrachten, nicht nachzuvollziehen, da es sich nicht um eine Liegenschaft der DB-AG oder ehemals Reichsbahn zu handelt, über die die DB-AG Verfügungsberechtigt ist (siehe Trägerschreiben der Bahn vom 9.5.2006 S. 2). Das Flurstück 223 der DB-AG ist dagegen nachrichtlich als planfestgestellte Fläche (violett) dargestellt. Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen wird durch die Straßenverkehrsflächenausweisung nicht grundsätzlich eingeschränkt, da die bestehenden Brückenanlagen auch weiterhin zugänglich sind.

7. Im Bebauungsplan sei ergänzend der Notausstieg der U-Bahnlinie 2 als planfestgestellte Anlage darzustellen. Die Zugänglichkeit sei zu gewährleisten. In der Begründung sei eine entsprechende Beschreibung zu ergänzen. Eine Überarbeitung der Gliederung wird angeregt

**Abwägung:**

Die farbige Darstellung des nachrichtlich übernommenen Notausstieges ist nicht zwingend erforderlich, da es sich um ein technisches Einzelbauwerk handelt, jedoch ist dies aus Gründen der besseren Erkennbarkeit durchaus zweckmäßig und wird demzufolge ergänzend berücksichtigt. Eine Ergänzung der Beschreibung der vorhandenen U-Bahntunnel in der Begründung ist bereits in Kap. II.2.4.5 erfolgt.

8. Es wurde daraufhingewiesen, dass über den Planbereich eine vorhandene Richtfunkverbindung für den Telekommunikationsverkehr verlaufe sowie die Notwendigkeit der Verlegung von Telekommunikationslinien (Leitungen) und einer öffentlichen Telekommunikationseinrichtung (Fernsprecheinrichtung) bei Realisierung der Gebäude im Bau Feld C3/2 einschließlich der grundbuchlichen Sicherung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bestehe.

**Abwägung:**

Nach Auskunft der Deutschen Telekom ist erst bei Gebäuden mit einer Höhe von 150 m über Gelände von einer Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung auszugehen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Gebäude erreichen lediglich eine Höhe von ca. 59 m über Gelände, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die notwendige Verlegung der Telekommunikationsleitungen in der Grunerstraße ist im Rahmen der Raumverteilungsplanung vom 15. Juli 2002 mit der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt worden. Die neu zu errichtenden Leitungen verlaufen gemäß den durch die Telekom vorgelegten Planunterlagen innerhalb des Kerngebietes in der Arkade des Blocks C3/2. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 17. März 2005 (Anlage 8 des Vertrages) ist die Verlegung der Telekom-Leitungen sowie die Kostentragung geregelt. Nach Auffassung des Plangebers bedarf es keiner Sicherung für die von der Telekom geforderte Grunddienstbarkeit durch den Bebauungsplan. Es ist davon auszugehen, dass die Eintragung der Dienstbarkeit im Rahmen der ohnehin noch erforderlichen Entwidmung von Teilen der Straßenverkehrsflächen der B1 / Grunerstraße gesichert wird.

9. Da in der Begründung in der Abwägung von einer „extensiven“ Dachbegrünung ausgegangen werde, werde angeregt dies auch in der textlichen Festsetzung 6.1 ergänzend verbindlich zu regeln.

**Abwägung:**

Der Anregung in der Stellungnahme wird entsprochen. Bei Formulierung der textlichen Festsetzung handelt es sich um einen lektorischen Fehler. Die textliche Festsetzung 6.1 wird daher wie bereits vom Plangeber beabsichtigt und in der Begründung dargelegt um das Wort ...„extensive“... ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch in konstruktiver und kostenseitiger Hinsicht bei der Errichtung keine Erschwernis für den künftigen Bauherren eintritt.

Alle vorgebrachten Belange – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und führten zu folgenden Änderungen / Klarstellungen des Bebauungsplanes:

Die TF 6.1 zur Dachbegrünung wird, wie vom Plangeber beabsichtigt und bereits in der Begründung dargelegt, um das fehlende Wort ...“extensive“...ergänzt. Eine inhaltliche Änderung erfolgt hierdurch nicht.

Der bereits nachrichtlich grau gerastert als planfestgestellte Anlage dargestellte Notausstieg der U-Bahnlinie 2 innerhalb des Fußgängerbereiches wird aus Zwecken der besseren Planlesbarkeit durch farbliche Signatur (violett) gekennzeichnet. Eine inhaltliche Änderung erfolgt hierdurch nicht.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 15. Januar 2007. Die geringfügigen Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB war nicht erforderlich.

## **15. Abgeordnetenhauszustimmung**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt vom 15. Januar 2007 am 7. Juni 2007 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128).

Berlin, den 1. Oktober 2007

**Ingeborg J u n g e – R e y e r**

Senatorin für Stadtentwicklung

# **V E R O R D N U N G**

## **über die Festsetzung des Bebauungsplans I-B4ba im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Vom 1. Oktober 2007

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

### **§ 1**

Der Bebauungsplan I-B4ba vom 8. August 2006 mit Deckblatt vom 15. Januar 2007 für eine östliche Teilfläche des Geländes zwischen Stadtbahn, Grunerstraße, Jüdenstraße und Rathausstraße sowie eine Teilfläche des Flurstückes 397 (Flur 819) an der Grunerstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

### **§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, 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 beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

## § 5

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

SenStadtUm

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan I-B4ba**

Nach der Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter im Wesentlichen keine Verschlechterung der jeweiligen Situation eintreten wird. Verbesserungen wird es in Bezug auf das Ortsbild geben. Die Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet verbleiben dagegen für die Schadstoffe Benzol, NO<sub>2</sub> und Feinstaub auf hohem Niveau. Die verkehrsbedingten Lärmbelastungen im Plangebiet verbleiben ebenso auf hohem Niveau. Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen der Planung bzw. zwischen den Schutzgütern untereinander sind nicht zu erwarten.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz von Luftverunreinigungen durch Heizungs- oder Feuerungsanlagen durch ein Verwendungsverbot luftverunreinigender Brennstoffe vor.

Den im Plangebiet auftretenden teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte für Kerngebiete kann dagegen durch schalltechnische Anforderungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren entgegengewirkt werden.

Den Eigentümern der Grundstücke wird durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes die Einhaltung von Immissionswerten der DIN 4150 Teil 2 durch die Festsetzung der besonderen baulichen Vorkehrung "Schwingungstechnische Entkopplung" auferlegt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Der Umweltbericht stützte sich auf Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung insbesondere der vorliegenden Ergebnisse der 5 Fachgutachten zum Bebauungsplan I-B4 (gesamter Planbereich Alexanderplatz), anhand des Berichtes zur Eingriffsbilanzierung (1998) sowie aktualisierter Fachgutachten zum Lärmschutz (2006) und zur Lufthygiene (2005 für Bebauungsplan I-B4b).

In Bezug auf das Plangebiet hat es diverse Planungsalternativen gegeben. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Januar 1993 ein beschränkter zweistufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb zum Alexanderplatz ausgelobt. Die städtebaulich favorisierte Entwicklung eines geschlossenen Blockes, orientiert an der Höhe der nahegelegenen Behrensbauten, wurde durch Rückübertragungsprobleme erschwert und scheiterte letztendlich an der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer, ein solches Projekt umzusetzen. Um eine Beseitigung des durch die Bauruine des leerstehenden Bürohochhauses und der nur noch geringstem Umfang genutzten früheren Mehrzweckgaststätte Alextreff gekennzeichneten Missstandes zu erreichen, wurden die städtebaulichen Ziele dahingehend formuliert, auf dem Areal zwischen Rathaus- und Grunerstraße zwei eigenständige Bauvorhaben zu entwickeln. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept beruht auf diesen Überlegungen. Bei der Beurteilung und Abwägung über den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB bleibt der bereits nach § 34 BauGB zulässig errichtete Kinoneubau im Block C3/1 außer Betracht. Dieser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich noch in seiner äußeren Kubatur gesichert. Auch bezüglich der ermöglichten Bebauung im Block C3/2 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da diese bereits nach § 34 BauGB zulässig errichtbar ist (Vorbescheid vom 20. Oktober 2005).

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht über die bisher planungsrechtlich zulässige Nutzung hinausgehen, erfolgt demzufolge kein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan bereitet keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor.

Der bereits nach § 34 BauGB zulässige Eingriff im Hinblick auf den erwarteten Verlust von Bäumen mit insgesamt ca. 320 cm Stammumfang ist in naturschutzrechtlicher Sicht nach der landesrechtlichen Regelung der Baumschutzverordnung Berlin dennoch soweit auszugleichen, als dass es im Zuge der Baumaßnahmen zu einem tatsächlichen Verlust von nach dieser Vorschrift geschützten Bäumen kommt. Ein Regelungserfordernis durch den Bebauungsplan besteht daher nicht.

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht zu rechnen.

Des weiteren ist hier auf den positiven Effekt der Dachbegrünung, die als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen und einer leichten, für die Kanalisation entlastenden Wirkung führt (Verminderung von Schmutzfrachten), hinzuweisen (siehe Kap. II.4.1.6.1, textliche Festsetzung 6.1). Durch diese Festsetzung kann, bezogen auf das noch im Block C3/2 zulässige Gebäude nach Abzug der zulässigen Dachaufbauten von einer ca. 70%igen Dachbegrünung, dies entspricht effektiv einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> zusätzlich herstellbarer Biotopfläche ohne Bodenanschluss ausgegangen werden. Die Dachbegrünung führt durch erhöhte Verdunstung zu kleinklimatischen Verbesserungen. Im Ergebnis resultiert aus der Verminderung des Oberflächenabflusses eine leichte Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

Nach der öffentlichen Auslegung im Jahr 2002 ergaben sich neue Aspekte, die zur Teilung des Bebauungsplanes führten.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, wird es nach § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 .

Dies bedeutet, dass nachträglich ein Umweltbericht zu erstellen war und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu wiederholen waren.

Im Zusammenhang mit der Teilung des Bebauungsplanes erfolgten folgende Änderungen:

- Aufgabe der erhaltungsorientierten Baugrenzenfestsetzung für das 14-geschossige Hochhaus Rathausstraße 3 zugunsten einer erweiterten Baukörperausweisung mit einer max. Gebäudehöhe von 95,7 m über NHN (entspricht ca. 59 m ü. Gehweg) unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung (Schneider+Schuhmacher Architekten) für einen Hotelneubau.
- Anpassung der Baugrenzen im Block C3/1 zur Tiefgaragenausfahrt (Flurstück 225) entsprechend der aktualisierten Planunterlage an den bestehenden Gebäudekörper des Kinos.
- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für den gesamten Block C3/2 des Kerngebietes auf 25.000 m<sup>2</sup>.
- Verbreiterung der Arkade im Block C3/2 auf 9,8 m.
- Änderung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) zwischen Grunerstraße und Arkade im Block C3/2 in allgemeine Straßenverkehrsfläche.
- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen.
- Verzicht auf die Festsetzung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich (TF 6.2).

Auf Grund von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von April/Mai 2006 zum I-B4ba ergaben sich folgende Änderungen:

- Die Ausweisung eines Kerngebietsstreifens entlang des Bahnviaduktes (Flurstück 233) wird zugunsten der nachrichtlichen Darstellung planfestgestellter Eisenbahnanlagen in Planzeichnung und Text zurückgenommen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MK C3/1 wird in einer Breite von 6,1 m ein Leitungsrecht zugunsten des für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträgers zeichnerisch und textlich (textliche Festsetzung 7.2) gesichert.
- Die textliche Festsetzung 6.1 wird um den Begriff „extensive“ Dachbegrünung ergänzt.
- Es erfolgen bezüglich der voranstehend genannten Spiegelstriche und bezüglich der Darstellung der öffentlichen Verkehrsmittel im und am Rande des Plangebietes sowie hinsichtlich von Altlasten in der Umgebung und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzelne Korrekturen und Ergänzungen an der Begründung.
- Einzelne Maßangaben im Bebauungsplan werden nach erfolgter Prüfung durch den ÖBVI geringfügig geändert, die Planunterlage wird klarstellend durch den o.g. U-Bahnnotausstieg ergänzt.

Auf Grund der vielfachen Änderungen und der Teilung war die Erstellung eines neuen Originalplans erforderlich.

Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurden in der öffentlichen Auslegung vorgebracht und betrafen im Wesentlichen die Berücksichtigung der sich aus den Abstandsflächeüberschreitungen ergebenden Beeinträchtigungen, die Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen großflächigen Werbeanlagen, Belange des Verkehrs – hier der Anlieferung, des Schallschutzes und der Tiefgaragenzufahrt sowie Belange planfestgestellter Flächen. Die Stellungnahmen waren bereits, wie unter IV. dargelegt, im Bebauungsplan berücksichtigt worden bzw. führten zu keiner Änderung der Planung. Die sich aus dem reduzierten Gebäudeabstand und der Gebäudeerhöhung ergebenden Verschattungen sind als zumutbar zu erachten, da auch für diese Bereiche die Nutzungsart Kerngebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO gilt und städtebauliche Missstände oder ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht ausgelöst werden. Der Bestandsschutz der Werbeanlagen erstreckt sich nicht auf die Fernraumwirkung; vom Fußgängerbereich aus bleiben die bestehenden Werbeanlagen sichtbar.

Alle vorgebrachten Belange – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und führten zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanes:

Die TF 6.1 zur Dachbegrünung wird, wie vom Plangeber beabsichtigt und bereits in der Begründung dargelegt, um das fehlende Wort ...“extensive“...ergänzt. Eine inhaltliche Änderung erfolgt hierdurch nicht.

Der bereits nachrichtlich als planfestgestellte Anlage dargestellte Notausstieg der U-Bahnlinie 2 innerhalb des Fußgängerbereiches wird aus Zwecken der besseren Planlesbarkeit durch farbliche Signatur (violett) gekennzeichnet. Eine inhaltliche Änderung erfolgt hierdurch nicht.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 15. Januar 2007.

Die geringfügigen Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB war nicht erforderlich.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt vom 15. Januar 2007 am 7. Juni 2007 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Berlin, den 1. Oktober 2007

**Ingeborg J u n g e – R e y e r**

Senatorin für Stadtentwicklung